



Carlos Varela P.

Auditor - Contador
CIN. 3077
MINEC. 2 No. 427

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de
INMOBILIARIA POLYZOO S.A.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros:

Opinión con salvedad:

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA POLYZOO S.A.**, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, y los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas y de flujo de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de las principales políticas contables y notas explicativas a los estados financieros.

En nuestra opinión, debido a la importancia de los asuntos descritos en el párrafo 2 de la sección "Fundamentos de la opinión con salvedades" de este informe, por los ejercicios 2017 y 2016, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA POLYZOO S.A.** al 31 de diciembre de 2017, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES).

Fundamentos de la opinión con salvedades:

2. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, no fue posible determinar la razonabilidad del flujo por cancelación del gasto financiero en US\$. 31,608 y US\$. 39,578, respectivamente (resultados integrales), cuya contrapartida de origen en el estado de situación financiera, obligaciones bancarias es por US\$. 227,399 y US\$. 318,308 (nota 13).
3. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades bajo estas normas son descritas con más detalle en la sección "Responsabilidades del auditor con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con las disposiciones del Código de Ética emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores Públicos (ISEBA), y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable para nuestra opinión con salvedades.

Énfasis:

4. Los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA POLYZOO S.A.** al 31 de diciembre de 2016, fueron preparados sobre la base de un negocio en marcha (pérdidas recurrentes en sus operaciones por US\$. 100,562.), la misma que para el periodo 2017 a través de la gestión Administrativa de la Compañía ha generado ganancias netas por US\$. 2,436; tal como se menciona en la nota 1 a los estados financieros adjuntos.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
A la Junta General de Accionistas de
INMOBILIARIA POLYZOO S.A.

Responsabilidad de la Administración con relación a los estados financieros:

8. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración 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 Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa viable que hacerlo. La Administración de la Compañía es también responsable de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor con la auditoría de los estados financieros:

6. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría conteniendo nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en conjunto, puede preverse razonablemente que influyen 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 incorrección material en los estados financieros, debido 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 debido a fraude, es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente 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 del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.



Carlos Varela P.

Auditor - Contador
C.R. 4078
MERC. 2 No. 417

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de
INMOBILIARIA POLYZOO S.A.

Responsabilidad del Auditor con la auditoría de los estados financieros (Continuación)

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de negocio en marcha 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 un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere llamar 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 obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- 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 los hechos subyacentes de un modo razonable.
- Comunicamos a la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría según la planificación, los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.
- También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia, y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente puedan afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, los correspondientes salvaguardas.

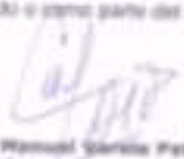
Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

1. El informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias exigido por el Art. 102 de la Ley de Régimen Tributario Interno y Art. 279 de su Reglamento de Aplicación, correspondiente a **INMOBILIARIA POLYZOO S.A.** por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, es emitido por separado. Con relación al informe sobre actos ilegales, presuntos fraudes, abusos de confianza, y otras irregularidades, requerido por el Art. 18, Sección III, del Reglamento sobre Auditoría Externa expedido por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante:

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
A la Junta General de Accionistas de
INMOBILIARIA POLYZOO S.A.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios: (Continuación)

Resolución No. SCVS-INC-CHCON-2016-011, publicada en el Registro Oficial No. 679 de noviembre 11 de 2016, manifestamos que en el examen de auditoría realizado a los estados financieros de **INMOBILIARIA POLYZOO S.A.** por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, no encontramos ninguna situación sobre tales hechos que requiera ser revelado por separado o como parte del presente informe y sus notas.



CPA. Carlos Manuel Varela Peltier
No. de Registro en
La Superintendencia
De Compañías SC-RNRE-427

Guayaquil, 23 de marzo del 2018.

INMOBILIARIA POLYZOO S.A.**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en Dólares)**

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo en caja y bancos	3	16,896	13,378
Activos financieros		(1,253)	(1,244)
Activo por impuestos corrientes	4	19,293	19,071
Servicios y otros pagos anticipados		<u>1,152</u>	<u>1,081</u>
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>36,088</u>	<u>32,286</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedad, planta y equipo, neto	5	1,601,554	1,601,554
Activos biológicos	6	<u>275,017</u>	<u>310,475</u>
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		<u>1,876,571</u>	<u>1,927,886</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>1,912,659</u>	<u>1,990,516</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Pasivos financieros	7	25,218	7,977
Otros pasivos corrientes	8	<u>5,060</u>	<u>12,344</u>
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>30,278</u>	<u>20,321</u>
PASIVOS NO CORRIENTES			
Obligaciones bancarias a largo plazo	9	227,399	318,308
Pasivo financiero a largo plazo	10	1,004,939	958,429
Jubilación patronal e indemnizaciones	11	<u>1,170</u>	<u>1,022</u>
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		<u>1,233,508</u>	<u>1,277,759</u>
TOTAL PASIVOS		<u>1,263,786</u>	<u>1,298,080</u>
<u>PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS:</u>			
Capital social	12	264,236	264,236
Reserva legal	2	8,247	8,247
Reserva facultativa	2	978	978
Resultados acumulados		<u>375,412</u>	<u>483,076</u>
TOTAL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS		<u>648,873</u>	<u>756,537</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS		<u>1,912,659</u>	<u>1,990,516</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA POLYZOO S.A.**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en Dólares)**

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
INGRESOS	13	132,360	26,463
(-) COSTO DE VENTA		(71,345)	(48,431)
TOTAL		<u>61,015</u>	(21,968)
<u>GASTOS OPERACIONALES:</u>			
(-) Gastos de administración y venta	14	(23,660)	(29,603)
(-) Gastos financieros	9	(31,606)	(39,070)
TOTAL GASTOS OPERACIONALES		(55,266)	(68,673)
UTILIDAD (PERDIDA) ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		5,749	(90,641)
15 % PARTICIPACION DE TRABAJADORES	15	(862)	(0)
22% IMPUESTO A LA RENTA	15	(2,249)	(9,921)
UTILIDAD (PERDIDA) NETA DEL EJERCICIO		<u>2,638</u>	(100,562)
UTILIDAD (PERDIDA) BASICA POR ACCION	16	<u>0,01</u>	(0,38)

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA POLYZOO S.A.**ESTADOS DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en Dólares)**

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva facultativa</u>	<u>Resultados acumulado</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2015	264,236	8,247	978	483,076	756,537
Pérdida neta del ejercicio	0	0	0	(100,562)	(100,562)
Ajuste patrimonial	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	(<u>9,740</u>)	(<u>9,740</u>)
Saldos al 31 de diciembre del 2016	264,236	8,247	978	372,774	646,235
Utilidad neta del ejercicio	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2,638</u>	<u>2,638</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2017	<u>264,236</u>	<u>8,247</u>	<u>978</u>	<u>375,412</u>	<u>648,873</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA POLYZOO S.A.**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en Dólares)**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:</u>		
Efectivo recibido de clientes, netos	132,360	26,4633
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(119,902)	(103,542)
Efectivo provisto (utilizado) por las actividades de operación	12,458	(77,079)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSION:</u>		
Consumo de activos biológicos, neto	35,458	18,857
Efectivo provisto por las actividades de inversión	35,458	15,857
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Ingreso de préstamos de partes relacionadas	46,511	164,939
Pagos de obligaciones financieras	(90,909)	(90,784)
Efectivo (utilizado) provisto por las actividades de financiamiento	(44,398)	74,155
Aumento neto del efectivo	3,518	12,933
Efectivo en caja y bancos al inicio del año	13,378	445
Efectivo en caja y bancos al final del año	16,896	13,378
Ver notas a los estados financieros		

INMOBILIARIA POLYZOO S.A.

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
CONCILIACION DE LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA DEL EJERCICIO CON LAS ACTIVIDADES
DE OPERACION
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en Dólares)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
UTILIDAD (PERDIDA) NETA DEL EJERCICIO	2,638	(152,382)
AJUSTE PARA CONCILIAR LA UTILIDAD (PERDIDA) NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO PROVISTO (UTILIZADO) POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION.		
Impuesto a la renta	2,249	9,921
Participación de trabajadores	862	1,253
Provisión de cuentas incobrables	0	1,253
(Aumento) Disminución en:		
Activos financieros	9	32,282
Servicios y otros pagos por anticipados	(71)	0
Servicios pagados por anticipados	(222)	2
Aumento (Disminución) en:		
Pasivo financieros	11,019	(19,513)
Otros obligaciones corrientes	(4,173)	(579)
Jubilación patronal y desahucio	<u>148</u>	<u>117</u>
Total ajuste	<u>9,821</u>	<u>23,481</u>
EFFECTIVO PROVISTO (UTILIZADO) POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION	<u><u>12,458</u></u>	<u><u>(77,079)</u></u>

Ver notas a los estados financieros
