

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas
Administradora Integral de Propiedades S.A. Adinprosa
Guayaquil, 2 de abril del 2018

Opinión:

Hemos auditado los estados financieros separados que se adjuntan de **Administradora Integral de Propiedades S.A. Adinprosa** que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contables y notas explicativas a los estados financieros.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **Administradora Integral de Propiedades S.A. Adinprosa** al 31 de diciembre de 2017, así como el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para las PYMES).

Fundamentos de la opinión:

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más detalladamente en la sección de "Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía **Administradora Integral de Propiedades S.A. Adinprosa** de acuerdo con el Código de Ética del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido en nuestra auditoría proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía sobre los estados financieros:

La Administración de **Administradora Integral de Propiedades S.A. Adinprosa** es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para las PYMES), y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de errores materiales, 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 una empresa en marcha, revelando, según corresponda, asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha a menos que la Administración intente liquidar la Compañía o cesar operaciones, o no tiene otra alternativa realista sino hacerlo.

La Administración de **Administradora Integral de Propiedades S.A. Adinprosa** es responsable de supervisar el proceso de 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, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría detecte siempre un error material cuando existe. Los errores materiales pueden deberse a 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. Además, como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y valoramos 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 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 un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de 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 entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la Compañía.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, 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 ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa 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 hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la **Administradora Integral de Propiedades S.A. Adinprosa** en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y momento de realización de la auditoría planificados 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 de la Administración de la Compañía **Administradora Integral de Propiedades S.A. Adinprosa** una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de la que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración de la Compañía, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superaran los beneficios de interés público del mismo.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios:

Nuestro informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre del 2017, se emite por separado.

Auditors Externos Varela & Patiño Cía. Ltda.

AUDITORES EXTERNOS VARELA & PATIÑO CIA. LTDA.

No. de Registro en

La Superintendencia

De Compañías SC-RNAE-905



Carlos Manuel Varela Patiño
Socio

ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA**ESTADOS SEPARADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en dólares estadounidenses)**

<u>Notas</u>	<u>ACTIVOS</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	ACTIVOS CORRIENTES:		
4	Efectivo y equivalentes de efectivo	18,647	67,919
5	Activos financieros, neto	11,503	9,458
10	Activos por impuestos corrientes	7,376	5,729
	Servicios y otros pagos anticipados	<u>1,799</u>	<u>1,722</u>
	TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	<u>39,325</u>	<u>84,878</u>
	ACTIVOS NO CORRIENTES:		
6	Propiedades, mobiliario y equipos, neto	364,851	183,679
7	Propiedades de inversión	<u>1,116,536</u>	<u>1,135,091</u>
	TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	<u>1,481,387</u>	<u>1,318,770</u>
	TOTAL ACTIVOS	<u>1,520,712</u>	<u>1,403,648</u>
	<u>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS</u>		
	PASIVOS CORRIENTES:		
8	Pasivos financieros	277,827	374,539
9	Pasivos corrientes por beneficios a empleados	1,687	4,003
10	Pasivos por impuestos corrientes	<u>218</u>	<u>7,026</u>
	TOTAL PASIVOS CORRIENTES	<u>279,732</u>	<u>385,568</u>
	PASIVOS NO CORRIENTES:		
11	Pasivos Financieros no corrientes	74,400	74,400
12	Pasivos no corrientes por beneficios a empleados	<u>78</u>	<u>78</u>
	TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	<u>74,478</u>	<u>74,478</u>
	TOTAL PASIVOS	<u>354,210</u>	<u>460,046</u>
	<u>PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS:</u>		
13	Capital social	800	800
14	Aporte para futuras capitalizaciones	250,000	0
15	Reservas	10,546	10,546
16	Resultados acumulados	<u>905,156</u>	<u>932,256</u>
	TOTAL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	<u>1,166,502</u>	<u>943,602</u>
	TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	<u>1,520,712</u>	<u>1,403,648</u>


Sra. Galicia Mejía Zevallos
Representante Legal


CPA. José Vargas Carvajal
Contador General

ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA

**ESTADOS SEPARADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en dólares estadounidenses)**

<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
INGRESOS:		
17	24,395	83,287
17	<u>13,962</u>	<u>5,407</u>
	UTILIDAD BRUTA	UTILIDAD BRUTA
	<u>38,357</u>	<u>88,694</u>
GASTOS OPERACIONALES:		
	1,639	2,434
18	63,422	69,058
	107	100
	<u>289</u>	<u>47</u>
	TOTAL	TOTAL
	<u>65,457</u>	<u>71,592</u>
	UTILIDAD/PERDIDA ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA	UTILIDAD/PERDIDA ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA
	(<u>27,100</u>)	(<u>17,102</u>)
9	15% PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	(0) (2,565)
10	22% IMPUESTO A LA RENTA	(<u>0</u>) (<u>7,489</u>)
	UTILIDAD/PERDIDA NETA DEL EJERCICIO	UTILIDAD/PERDIDA NETA DEL EJERCICIO
	(<u>27,100</u>)	(<u>7,048</u>)


Sra. Galicia Mejía Zevallos
Representante Legal


CPA. José Vargas Carvajal
Contador General

ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA

ESTADOS SEPARADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresados en dólares estadounidenses)

	Capital social	Aporte para futuras capitalizaciones	Reservas			Total Reservas	Resultados acumulados	Total
			Legal	Capital	Reservas			
Saldos al 31 de diciembre 2015	800	0	461	10,085	10,546	925,208	936,554	
Resultado integral del año	0	0	0	0	0	7,048	7,048	
Saldos al 31 de diciembre del 2016	800	0	461	10,085	10,546	932,256	943,602	
Aporte para futuras capitalizaciones	0	250,000	0	0	0	0	250,000	
Resultado integral del año	0	0	0	0	0	(27,100)	(27,100)	
Saldos al 31 de diciembre del 2017	800	250,000	461	10,085	10,546	905,156	1,166,502	

X 
 Sra. Galicia Mejía Zevallos
 Representante Legal

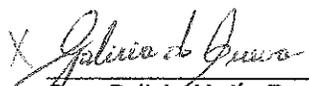

 CPA. José Vargas Carvajal
 Contador General

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros

ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA

**ESTADOS SEPARADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en dólares estadounidenses)**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Efectivo recibido de clientes	36,310	97,270
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(149,730)	(30,398)
Otras salidas de efectivo	(1,646)	(1,337)
Efectivo neto (utilizado) provisto por las actividades de operación	(115,066)	65,535
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Adquisición de propiedad, planta y equipo	(184,206)	(34,454)
Efectivo neto (utilizado) provisto por las actividades de inversión	(184,206)	(34,454)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Aporte para futuro aumento de capital	250,000	0
Efectivo recibido y pagado de cuentas por pagar accionistas	0	9,400
Efectivo provisto (utilizado) por las actividades de financiamiento	250,000	9,400
Disminución neta del efectivo	(49,272)	40,481
Efectivo en caja y bancos al inicio del año	67,919	27,438
Efectivo en caja y bancos al final del año	18,647	67,919

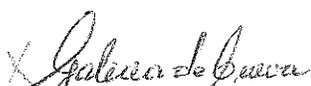

Sra. Galicia Mejía Zevallos
Representante Legal


CPA. José Vargas Carvajal
Contador General

ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA

**ESTADOS SEPARADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON LAS ACTIVIDADES DE
OPERACION
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en dólares estadounidenses)**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
PERDIDA / UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	(27,100)	7,048
AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Depreciación de propiedades, planta y equipos	21,590	27,683
Provisión participación a trabajadores	0	2,565
Provisión impuesta a la renta	0	7,489
(Aumento) Disminución en:		
Activos financieros, neto	(2,046)	8,576
Otras entradas y salidas de efectivo	(1,674)	(8,752)
Aumento (Disminución) en:		
Pasivos financieros	(98,793)	13,709
Otras entradas y salidas de efectivo	(7,043)	7,217
EFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>(115,066)</u>	<u>65,535</u>



Sra. Galicia Mejía Zevallos
Representante Legal



CPA. José Vargas Carvajal
Contador General