

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de
SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENS S.A.:
Marzo 20 del 2017
Guayaquil - Ecuador

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENS S.A.** que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y 2015, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas y de flujos 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.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los Estados Financieros:

2. La Gerencia de **SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENS S.A.** es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo 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 distorsiones importantes, debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor:

3. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de distorsiones importantes.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos que existen distorsiones importantes en los estados financieros, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgos, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría incluye también la evaluación de si los principios de contabilidad utilizados son apropiados y si las estimaciones importantes hechas por la Gerencia de la Compañía son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base razonable para expresar una opinión.

Opinión:

4. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENS S.A.**, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, así como el resultado de sus operaciones y el flujo de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios:

5. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2016, se emite por separado.

Auditores Externos Varela & Patiño Cía. Ltda.

AUDITORES EXTERNOS VARELA & PATIÑO CIA. LTDA.

No. de Registro en

La Superintendencia

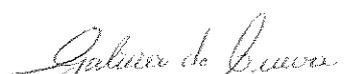
De Compañías SC-RNAE-905



Carlos Manuel Varela Patiño
Socio

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENS S.A.**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresados en Dólares)**

<u>Notas</u>	<u>ACTIVOS</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	ACTIVOS CORRIENTES:		
4	Efectivo y equivalentes de efectivos	3,364,082	29,789
5	Activos financieros, neto	5,441,118	5,504,766
14	Activos por impuestos corrientes	101,894	54,773
	Servicios y otros pagos anticipados	<u>10,408</u>	<u>4,302</u>
	TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	<u>8,917,502</u>	<u>5,593,630</u>
	ACTIVOS NO CORRIENTES:		
6	Activo Disponible para la venta	673,057	2,827,432
7	Propiedades, mobiliario y equipos, neto	220,278	1,334,384
	Activo Intangible	10,382	0
8	Propiedades de Inversión	23,345,070	19,434,369
9	Inversiones permanentes	<u>1,200,000</u>	<u>1,200,000</u>
	TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	<u>25,448,787</u>	<u>24,796,185</u>
	TOTAL ACTIVOS	<u>34,366,289</u>	<u>30,389,815</u>
	<u>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS</u>		
	PASIVOS CORRIENTES:		
10	Obligaciones con Instituciones financieras	4,128,311	960,000
11	Pasivos financieros	258,358	10,052,777
12	Pasivos corrientes por beneficios a empleados	4,862	8,693
13	Pasivos por impuestos corrientes	<u>28,049</u>	<u>10,451</u>
	TOTAL PASIVOS CORRIENTES	<u>4,419,580</u>	<u>11,031,921</u>
	PASIVOS NO CORRIENTES:		
10	Obligaciones con Instituciones financieras	8,392,498	0
	Pasivos no corrientes por beneficios a empleados	2,405	498
14	Pasivos financieros no corrientes	<u>16,586,711</u>	<u>17,873,476</u>
	TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	<u>24,981,614</u>	<u>17,873,974</u>
	TOTAL PASIVOS	<u>29,401,194</u>	<u>28,905,895</u>
	<u>PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS:</u>		
15	Capital social	12,726	12,726
16	Aporte para futuro aumento de capital	3,881,000	0
17	Reservas	129,343	194,426
	Superávit revalorización de propiedades	839,049	989,049
18	Resultados acumulados	<u>102,977</u>	<u>287,719</u>
	TOTAL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	<u>4,965,095</u>	<u>1,483,920</u>
	TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	<u>34,366,289</u>	<u>30,389,815</u>


Sra. Galicia Mejía Zevallos
Representante Legal

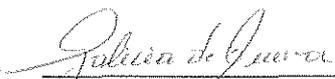

CPA. José Vargas Carvajal
Contador General

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENS S.A.

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresados en Dólares)**

<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
INGRESOS:		
19 Ingresos por actividades ordinarias	3,162,003	586,523
19 Otros Ingresos	<u>4,394</u>	<u>289,185</u>
TOTAL	<u>3,166,397</u>	<u>875,708</u>
(-) COSTO DE VENTAS	<u>1,930,023</u>	<u>0</u>
UTILIDAD BRUTA	<u>1,236,374</u>	<u>875,708</u>
GASTOS OPERACIONALES:		
20 (-) Gastos de administración	1,155,742	733,286
(-) Gastos de venta	8,626	25,172
(-) Gastos financieros	134,850	84,545
(-) Otros	<u>27,998</u>	<u>72</u>
TOTAL	<u>1,327,216</u>	<u>843,075</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA	<u>(90,842)</u>	<u>32,633</u>
12 15% PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	<u>(0)</u>	<u>(4,895)</u>
13 22% IMPUESTO A LA RENTA	<u>(158,983)</u>	<u>(92,821)</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA DEL EJERCICIO	<u>(249,825)</u>	<u>(65,083)</u>


Sra. Galicia Méjia Zevallos
Representante Legal


CPA. José Vargas Carvajal
Contador General

Ver políticas de contabilidad
y notas a los estados financieros

SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresados en Dólares)**

	Reservas				Resultados acumulados			Total	
	Capital social	Aporte para futura capitalizaciones	Reserva legal	Reserva de capital	Total reservas	Superávit revalorización propiedad, mobiliario y equipo	Provenientes de la adopción de NIE		Tota Resultados acumulados
Saldos al 31 de diciembre 2014	12,726	0	6,482	187,944	194,426	989,049	(100,745)	352,802	1,549,003
Resultado integral del año	0	0	0	0	0	0	0	(65,083)	(65,083)
Saldos al 31 de diciembre del 2015	12,726	0	6,482	187,944	194,426	989,049	(100,745)	287,719	1,483,920
Absorción de pérdidas acumuladas	0	0	0	(65,083)	(65,083)	0	0	65,083	0
Venta de propiedad, mobiliario y equipo	0	0	0	0	0	(150,000)	0	0	(150,000)
Aporte para futura capitalizaciones	0	3,881,000	0	0	0	0	0	0	3,881,000
Resultado integral del año	0	0	0	0	0	0	0	(249,825)	(249,825)
Saldos al 31 de diciembre del 2016	12,726	3,881,000	6,482	122,961	129,343	839,049	(100,745)	203,722	4,965,095


Sr. Galicia Mejía Zevallos
Representante Legal

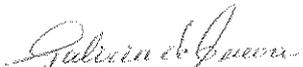

CPA. José Vargas Carvajal
Contador General

Ver políticas de contabilidad
y notas a los estados financieros

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENS S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresados en Dólares)**

	2016	2015
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Efectivo recibido de clientes	1,264,875	(744,507)
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(8,987,369)	1,804,124
Otras salidas de efectivo	(213,106)	204,568
Efectivo neto (utilizado) provisto por las actividades de operación	(7,935,600)	1,264,185
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Adquisición de propiedad, planta y equipo	(161,402)	(2,829,313)
Adquisición de activo Intangible	(10,382)	(0)
Disminución en activos disponibles para la venta	2,004,375	0
Adquisición de propiedades de Inversión	(2,921,961)	0
Efectivo neto (utilizado) provisto por las actividades de Inversión	(1,089,370)	(2,829,313)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Efectivo recibido y pagado de obligaciones con Instituciones financieras, neto	(11,539,113)	(40,000)
Efectivo recibido y pagado de cuentas por pagar accionistas, neto	(3,060,850)	1,359,000
Aporte en efectivo por aumento de capital	3,881,000	(0)
Efectivo provisto (utilizado) por las actividades de financiamiento	12,359,263	1,319,000
Disminución neto del efectivo	3,334,293	(246,128)
Efectivo en caja y bancos al inicio del año	29,789	275,917
Efectivo en caja y bancos al final del año	3,364,082	29,789



Sr. Galicia Mejía Zevallos
Representante Legal



CPA. José Vargas Carvajal
Contador General

Ver políticas contables
Y notas a los estados financieros

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENS S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO CON LAS ACTIVIDADES
DE OPERACION
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresados en Dólares)**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
UTILIDAD NETA (PERDIDA) DEL EJERCICIO	(249,825)	(65,083)
AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA (PERDIDA) DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Ajustes propiedad, mobiliario y equipo	170,695	(3,548,937)
Depreciación de propiedades, planta y equipos	28,945	27,151
Depreciación en propiedades de inversión	88,027	0
Provisión de jubilación patronal y desahucio	1,909	
Participación a trabajadores	0	4,895
Impuesto a la renta	158,983	92,821
(Aumento) Disminución en:		
Activos financieros, neto	57,544	(1,332,179)
Otros activos no corrientes	(207,003)	(6,356)
Aumento (Disminución) en:		
Pasivos financieros	(6,045,865)	6,091,872
Otras obligaciones corrientes	(1,965,169)	0
Pasivo financieros no corrientes	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	<u>26,159</u>	<u>0</u>
EFFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(<u>7,935,600</u>)	<u>1,264,185</u>


Sra. Galicia Mejía Zevallos
Representante Legal


CPA. José Vargas Carvajal
Contador General

Ver políticas contables
y notas a los estados financieros
