

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas
SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.
Guayaquil, 2 de abril del 2018

Opinión:

Hemos auditado los estados financieros separados que se adjuntan de **SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.** que comprenden el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017, y los correspondientes estados separados 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 separados.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.** 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 (NIIF).

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 "Responsabilidad del Auditor en relación con la Auditoría de los estados financieros separados" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía **SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.** 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 **SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.** es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros separados que estén 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 **SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.** es responsable de supervisar el proceso de información financiera separada de la Compañía.

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

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros separados 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 separados.

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 separados, 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 Administración de **SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.** en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y momento de realización de la auditoria planificados y los hallazgos significativos de la auditoria, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoria.

También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía **SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.** 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 auditoria de los estados financieros separados del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoria. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoria 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.

Auditoria Externa Varela & Patiño Cía. Ltda.

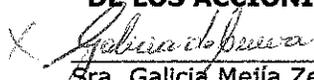
AUDITORES EXTERNOS VARELA & PATIÑO CIA. LTDA.

No. de Registro en
La Superintendencia
De Compañías SC-RNAE-905


Carlos Manuel Varela Patiño
Socio

SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.**ESTADOS SEPARADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en dólares estadounidenses)**

| Notas | ACTIVOS | 2017 | 2016 |
|--------------|--|--------------------------|--------------------------|
| | ACTIVOS CORRIENTES: | | |
| 4 | Efectivo y equivalentes de efectivo | 102,662 | 3,364,082 |
| 5 | Activos financieros, neto | 374,466 | 5,441,118 |
| 6 | Activo disponible para la venta | 448,704 | 673,057 |
| 15 | Activos por impuestos corrientes | 312,019 | 101,894 |
| 7 | Gastos pagados por anticipados | <u>16,025</u> | <u>10,408</u> |
| | TOTAL ACTIVOS CORRIENTES | <u>1,253,876</u> | <u>9,590,559</u> |
| | ACTIVOS NO CORRIENTES: | | |
| 8 | Propiedades, mobiliario y equipos, neto | 6,669,798 | 220,278 |
| | Activo intangible | 13,455 | 10,382 |
| 9 | Propiedades de inversión | 40,804,274 | 23,345,070 |
| 10 | Activo financiero no corrientes | 9,147,025 | 0 |
| 11 | Inversiones permanentes | <u>2,120,229</u> | <u>1,200,000</u> |
| | TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES | <u>58,754,781</u> | <u>24,775,730</u> |
| | TOTAL ACTIVOS | <u>60,008,657</u> | <u>34,366,289</u> |
| | <u>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS</u> | | |
| | PASIVOS CORRIENTES: | | |
| 12 | Obligaciones con instituciones financieras | 7,872,457 | 4,128,311 |
| 13 | Pasivos financieros | 5,044,861 | 258,358 |
| 14 | Pasivos corrientes por beneficios a empleados | 16,229 | 4,862 |
| 15 | Pasivos por impuestos corrientes | <u>42,357</u> | <u>28,049</u> |
| | TOTAL PASIVOS CORRIENTES | <u>12,975,904</u> | <u>4,419,580</u> |
| | PASIVOS NO CORRIENTES: | | |
| 12 | Obligaciones con instituciones financieras | 16,621,069 | 8,392,498 |
| | Pasivos no corrientes por beneficios a empleados | 23,126 | 2,405 |
| 16 | Pasivos financieros no corrientes | <u>19,384,682</u> | <u>16,586,711</u> |
| | TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES | <u>36,028,877</u> | <u>24,981,614</u> |
| | TOTAL PASIVOS | <u>49,004,781</u> | <u>29,401,194</u> |
| | <u>PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS</u> | | |
| 17 | Capital social | 6,000,000 | 12,726 |
| 18 | Aporte para futura capitalización | 4,350,208 | 3,881,000 |
| 19 | Reservas | 122,861 | 129,343 |
| | Superávit revalorización de propiedades | 839,049 | 839,049 |
| 20 | Resultados acumulados | <u>(308,242)</u> | <u>102,977</u> |
| | TOTAL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS | <u>11,003,876</u> | <u>4,965,095</u> |
| | TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS | <u>60,008,657</u> | <u>34,366,289</u> |


Sra. Galicia Mejía Zevallos
Representante Legal

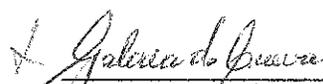

CPA. José Vargas Carvajal
Contador General

Ver políticas de contabilidad
y notas a los estados financieros

SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

**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> |
|--------------|--|--------------------|--------------------|
| | <u>INGRESOS:</u> | | |
| 21 | Ingresos por actividades ordinarias | 1,138,272 | 3,162,003 |
| 21 | Otros ingresos | <u>157,125</u> | <u>4,394</u> |
| | TOTAL | <u>1,295,397</u> | <u>3,166,397</u> |
| | (-) COSTO DE VENTAS | <u>0</u> | <u>1,930,023</u> |
| | UTILIDAD BRUTA | <u>1,295,397</u> | <u>1,236,374</u> |
| | <u>GASTOS OPERACIONALES:</u> | | |
| | (-) Gastos de venta | 0 | 8,626 |
| 22 | (-) Gastos de administración | 1,507,568 | 1,155,742 |
| | (-) Gastos financieros | 3,123 | 134,850 |
| | (-) Otros | <u>56,900</u> | <u>27,998</u> |
| | TOTAL | <u>1,567,591</u> | <u>1,327,216</u> |
| | UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA | (<u>272,194</u>) | (<u>90,842</u>) |
| 14 | 15% PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES | (<u>0</u>) | (<u>0</u>) |
| 15 | 22% IMPUESTO A LA RENTA | (<u>139,025</u>) | (<u>158,983</u>) |
| | PERDIDA NETA DEL EJERCICIO | (<u>411,219</u>) | (<u>249,825</u>) |



Srta. Galicia Mejía Zevallos
Representante Legal



CPA. José Vargas Carvajal
Contador General

SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

**ESTADOS SEPARADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

(Expresados en dólares estadounidenses)

| | Reservas | | | Aporte para futuras capitalizaciones | Reserva de capital legal | Reserva de capital | Total reservas | Superávit revalorización propiedad, mobiliario y equipo | Resultados acumulados | | |
|-------------------------------------|----------------|----------------|--------------------|--------------------------------------|--------------------------|--------------------|----------------|---|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Capital social | Reserv a legal | Reserva de capital | | | | | | Provenien tes de la adopción de NIF | Resultados acumulados | Resultados acumulados |
| Estados al 31 de diciembre 2015 | 12,726 | 0 | 6,482 | 0 | 187,944 | 194,426 | 989,049 | (100,745) | 388,464 | 287,719 | 1,483,920 |
| Corcción de pérdidas acumuladas | 0 | 0 | 0 | 0 | (65,083) | (65,083) | 0 | 0 | 65,083 | 65,083 | 0 |
| ta de propiedad, mobiliario y tipo | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | (150,000) | 0 | 0 | 0 | (150,000) |
| orte para futuras capitalizaciones | 0 | 3,881,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3,881,000 |
| ultado integral del año | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | (249,825) | (249,825) | (249,825) |
| Estados al 31 de diciembre del 2016 | 12,726 | 3,881,000 | 6,482 | 122,861 | 129,343 | 839,049 | (100,745) | 203,722 | 102,977 | 4,965,095 | |
| mento de capital | 2,100,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2,100,000 | |
| opación para aumento de | 3,887,274 | (3,880,792) | (6,482) | 0 | (6,482) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| ital | 0 | 4,350,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4,350,000 | |
| orte para futuras capitalizaciones | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | (411,219) | (411,219) | |
| ultado integral del año | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | (308,242) | (308,242) | |
| Estados al 31 de diciembre del 2017 | 6,000,000 | 4,350,208 | 0 | 122,861 | 122,861 | 839,049 | (100,745) | (207,497) | 11,003,876 | | |

Sra. Galicia Mejía Zevallos
Sra. Galicia Mejía Zevallos
Répresentante Legal

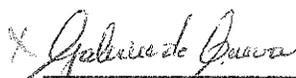
CPA. José Vargas Carvajal
CPA. José Vargas Carvajal
Contador General

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros

SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

**ESTADOS 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 | (2,784,974) | 1,264,875 |
| Efectivo pagado a proveedores y empleados | 4,496,425 | (8,987,369) |
| Otras salidas de efectivo | (341,035) | (213,106) |
| Efectivo neto (utilizado) provisto por las actividades de operación | <u>1,370,416</u> | <u>(7,935,600)</u> |
| <u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u> | | |
| Adquisición de propiedad, planta y equipo | (6,501,605) | (161,402) |
| Adquisición de activo intangible | (3,073) | (10,382) |
| Disminución en activos disponibles para la venta | 152,703 | 2,004,375 |
| Adquisiciones en subsidiarias | (920,229) | 0 |
| Adquisición de propiedades de inversión | (17,697,319) | (2,921,961) |
| Efectivo neto (utilizado) provisto por las actividades de inversión | <u>(24,969,523)</u> | <u>(1,089,370)</u> |
| <u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u> | | |
| Efectivo recibido y pagado de obligaciones con instituciones financieras, neto | 11,972,717 | 11,539,113 |
| Efectivo recibido y pagado de cuentas por pagar accionistas, neto | 1,914,970 | (3,060,850) |
| Aumento de capital | 2,100,000 | 0 |
| Aporte para futuras capitalizaciones | <u>4,350,000</u> | <u>3,881,000</u> |
| Efectivo provisto (utilizado) por las actividades de financiamiento | <u>20,337,687</u> | <u>12,359,263</u> |
| Disminución neto del efectivo | (3,261,420) | 3,334,293 |
| Efectivo en caja y bancos al inicio del año | <u>3,364,082</u> | <u>29,789</u> |
| Efectivo en caja y bancos al final del año | <u>102,662</u> | <u>3,364,082</u> |



Sra. Galicia Mejía Zevallos
Representante Legal

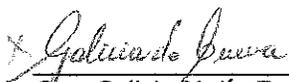


CPA. José Vargas Carvajal
Contador General

SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

**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> |
|--|------------------|---------------------|
| UTILIDAD NETA (PERDIDA) DEL EJERCICIO | (411,219) | (249,825) |
| 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 | 0 | 170,695 |
| Depreciación de propiedades, planta y equipos | 52,086 | 28,945 |
| Depreciación en propiedades de inversión | 238,116 | 88,027 |
| Provisión de jubilación patronal y desahucio | 20,721 | 1,909 |
| Participación a trabajadores | 0 | 0 |
| Impuesto a la renta | 139,025 | 158,983 |
| (Aumento) Disminución en: | | |
| Activos financieros, neto | (4,085,989) | 57,544 |
| Otros activos no corrientes | (349,149) | (207,003) |
| Aumento (Disminución) en: | | |
| Pasivos financieros | 5,655,670 | (6,045,865) |
| Otras obligaciones corrientes | 96,748 | (1,965,169) |
| Pasivo financieros no corrientes | 0 | 0 |
| Otros entradas (salidas) de efectivo | <u>14,407</u> | <u>26,159</u> |
| EFFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION | <u>1,370,416</u> | <u>(7,935,600)</u> |


Sra. Galicia Mejía Zevallos
Representante Legal


CPA. José Vargas Carvajal
Contador General