

INMOBGUAB S.A.

**INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

**A los Accionistas de
INMOBGUAB S.A.**

Informe sobre los estados financieros

Opinión

He auditado los estados financieros separados que se adjuntan de **INMOBGUAB S.A.** que comprenden el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y los correspondientes estados separados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las respectivas notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **INMOBGUAB S.A.**, al 31 de diciembre del 2016, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la Opinión

La auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mis responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*". Soy un auditor independiente de **INMOBGUAB S.A.** de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los 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 negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración de la compañía, son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Los objetivos de la auditoría son obtener 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 incluya la respectiva opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) apliqué juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identifiqué y evalué los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñé y ejecuté procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuve evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar un error 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 intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtuve conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía
- Evalué si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluí sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluí que no existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha.
- Las conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evalué 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 un modo que logren una presentación razonable.

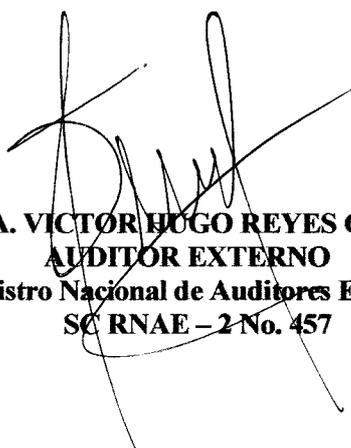
Comuniqué a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia de control interno que identifiqué en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

De acuerdo con disposiciones tributarias, el informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias del año 2016 será presentado por separado, según Resolución del Servicio de Rentas Internas, conjuntamente con los anexos exigidos por el ente regulador.

La actividad de la compañía es dedicarse a la actividad inmobiliaria (arriendo), por lo cual la compañía se encuentra regulada bajo las normas de lavado de activos, para lo cual la compañía cuenta con políticas y procedimientos claros de control para prevenir el lavado de activos y adoptar medidas de control apropiadas y orientadas para evitar que puedan ser utilizadas como instrumento para realizar actividades vinculadas al lavado de activo.

Todas las transacciones mensuales por cliente son menores a US\$ 2.500,00 por lo cual, el procedimiento adecuado de la compañía es manejar una carpeta con información básica de cada uno de sus clientes, acatando de forma correcta cada una de las exigencias contempladas en las Normas de Prevención de Lavado de Activos.



CPA. VICTOR HUGO REYES GUALE
AUDITOR EXTERNO
Registro Nacional de Auditores Externos
SC RNAE – 2 No. 457

Guayaquil, abril 7 de 2017

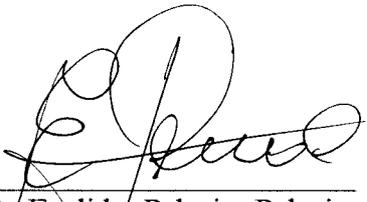
INMOBGUAB S.A.**ESTADOS FINANCIEROS Y NOTAS EXPLICATIVAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015****ÍNDICE**

	<u>Pág. No.</u>
Informe de los auditores independientes	1 – 2
Estados de situación financiera	4
Estados de resultados integrales – por función	5
Estados de cambios en el patrimonio de los accionistas	6
Estados de flujos de efectivo	7 – 8
Notas a los estados financieros:	
1. Información general	9
2. Resumen de principales políticas contables	
2.1. Bases de preparación	9 - 10
2.2. Enmiendas y mejoras emitidas internacionalmente	10 – 12
2.3. Moneda funcional y de presentación	12
2.4. Efectivo y equivalente de efectivo	12
2.5. Activos y pasivos financieros	13 - 16
2.6. Inventarios	17
2.7. Impuestos corrientes por recuperar	18
2.8. Propiedades, plantas y equipos, neto	18
2.9. Propiedad de inversión.	19
2.10. Deterioro del valor de los activos no financieros	19
2.11. Provisiones en general	20
2.12. Impuestos a las ganancias	20
2.13. Beneficios a los empleados	21 - 22
2.14. Reconocimiento de ingresos	22
2.15. Reconocimiento de gastos	22
2.16. Distribución de dividendos	23
3. Administración de riesgos financieros	23 - 24
4. Efectivo y equivalentes	25
5. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	25
6. Activos por impuesto corriente y pagos anticipados	26
7. Propiedades, maquinarias y equipos	26 – 27
8. Proveedores y otras cuentas por pagar	28
9. Beneficios sociales e impuestos por pagar	28
10. Cuentas por pagar partes relacionadas L/P	28
11. Capital social	29
12. Ventas netas	30
13. Principales saldos y Transacciones con partes relacionadas	30
14. Contingencias y compromisos	30
15. Hechos relevantes	30
16. Hechos posteriores	30

INMOBGUAB S.A.**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

4

<u>ACTIVOS</u>	<u>NOTAS</u>	<u>2016</u> (US dólares)	<u>2015</u>
ACTIVOS CORRIENTES			
Activos financieros corrientes:			
• Efectivo y equivalentes	4	3.215,50	100,00
• Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	5	105.016,80	286.904,60
Inventarios		0,00	1.686,69
Activos por impuesto corriente y pago antic.	6	<u>131.119,16</u>	<u>101.849,56</u>
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		239.351,46	390.540,85
Propiedades, maquinarias y equipos, neto	7	<u>1.366.560,38</u>	<u>1.381.079,13</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>1.605.911,84</u>	<u>1.771.619,98</u>
<u>PASIVOS</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Proveedores y otras cuentas por pagar	8	8.899,82	452.449,75
Sobregiro contable		0	10.486,63
Beneficios sociales e impuestos por pagar	9	<u>4.748,57</u>	<u>4.635,67</u>
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		13.648,39	467.572,05
Cuentas por pagar partes relacionadas, L/P	10	1.588.592,01	1.301.100,00
Beneficios definidos no corriente	9	<u>1.521,54</u>	<u>1.128,74</u>
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		<u>1.590.113,55</u>	<u>1.302.228,74</u>
TOTAL PASIVOS		<u>1.603.761,94</u>	<u>1.769.800,79</u>
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	11	1.000,00	1.000,00
Resultados Acumulados		819,19	0,00
Resultado integral del año		<u>330,71</u>	<u>819,19</u>
TOTAL PATRIMONIO		<u>2.149,90</u>	<u>1.819,19</u>
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO		<u>1.605.911,84</u>	<u>1.771.619,98</u>



Sr. Euclides Palacios Palacios
Gerente General



Ing. Hugo Mejía
Contador General

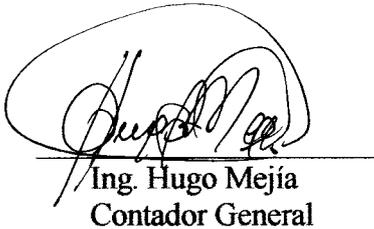
Ver notas a los estados financieros

INMOBGUAB S.A.**ESTADO DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

	<u>NOTAS</u>	<u>2016</u> (US dólares)	<u>2015</u>
<u>ACTIVIDADES ORDINARIAS</u>			
Ventas netas	12	202.638,93	15.652,14
Costos generales		<u>(28.603,51)</u>	<u>(206,33)</u>
Utilidad Bruta		174.035,42	15.445,81
<u>GASTOS OPERATIVOS</u>			
Gastos administrativos		(172.669,17)	(14.010,03)
Gastos financieros		(514,94)	(239,50)
Otros ingresos y egresos		<u>(427,32)</u>	<u>(146,03)</u>
Utilidad antes de deducciones		423,99	1.050,25
(-) IMPUESTO A LA RENTA		(93,28)	(231,06)
Resultado integral del año		<u>330,71</u>	<u>819,19</u>
APROPIACION RESERVA LEGAL		<u>(0)</u>	<u>(0)</u>
Resultado integral del año, neto		<u>330,71</u>	<u>819,19</u>
Utilidad neta por acción		<u>0.33</u>	<u>0.82</u>



Sr. Euclides Palacios Palacios
Gerente General



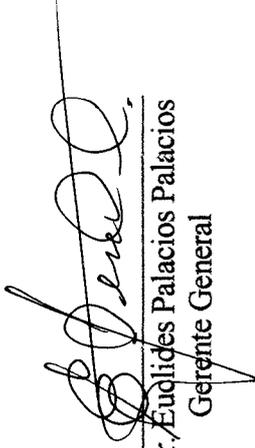
Ing. Hugo Mejía
Contador General

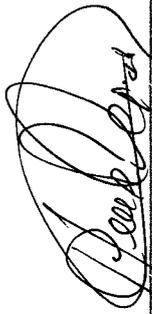
Ver notas a los estados financieros

INMOBGUAB S.A.

**ESTADOS DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

	Capital social	Reserva Legal	Resultados acumulados NIF por primera vez	Resultados acumulados	Utilidad del ejercicio	Total patrimonio
Saldos a diciembre 31 del 2015	1.000,00	0	0	0	819,19	1.819,19
Transferencias resultados periodo 2015				819,19	(819,19)	0
Resultado integral del año 2016, neto	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>330,71</u>	<u>330,71</u>
Saldos a diciembre 31 del 2016	<u>1.000,00</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>819,19</u>	<u>330,71</u>	<u>2.149,90</u>


 Sr. Euclides Palacios Palacios
 Gerente General


 Ang. Hugo Mejia
 Contador General

Ver notas a los estados financieros

INMOBGUAB S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO - METODO DIRECTO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

	<u>NOTAS</u>	<u>2016</u> (US dólares)	<u>2015</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION:</u>			
Efectivo recibido de clientes y otros		201.079,61	13.218,56
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros		(222.309,54)	(354.348,79)
Efectivo neto provisto en actividades de operación		<u>(265.021,74)</u>	<u>(341.130,23)</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION:</u>			
Adquisición de propiedades, planta y equipo		(19.353,77)	(1.381.079,13)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		<u>(19.353,77)</u>	<u>(1.381.079,13)</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>			
Préstamos pagados y entregados a relacionadas, neto		<u>287.491,01</u>	<u>1.722.309,36</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		<u>287.491,01</u>	<u>1.722.309,36</u>
Variación neta del efectivo y sus equivalentes		3.115,50	100,00
Efectivo y sus equivalentes al inicio del año		<u>100,00</u>	<u>0,00</u>
Efectivo y sus equivalentes al final del año	4	<u>3.215,50</u>	<u>100,00</u>


 Sr. Euclides Palacios Palacios
 Gerente General

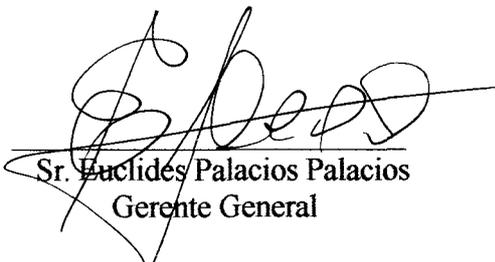

 Ing. Hugo Mejía
 Contador General

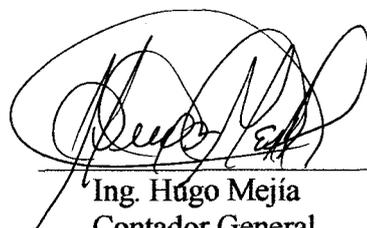
Ver notas a los estados financieros

INMOBGUAB S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO – CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON LA
ACTIVIDAD DE OPERACION
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

	<u>NOTAS</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		(US dólares)	
UTILIDAD NETA		498,83	1.235,59
Gastos que no originan desembolsos:			
Depreciaciones de propiedad, planta y equipos		32.872,52	0,00
Participación de los trabajadores, provisión		(74,84)	(185,34)
Impuesto a la renta, neto de compensación		(93,28)	(231,06)
Provisión cuentas incobrables		0	0,00
Amortizaciones de diferidos (seguros)		0	0,00
Provisión por jubilación patronal y desahucio		2.650,28	1.128,74
Efectivo provisto en actividades de operación, antes de cambios en el capital de trabajo		35.853,51	1.947,93
Disminución y aumento en clientes y otras c x c, neto		82.196,21	(468.082,04)
Aumento en inventarios, neto		6.528,10	(6.528,10)
Disminución en gastos e impuestos antic.		0,00	(3.786,20)
Aumento y disminución en proveed. y otras C x P.		(78.956,22)	78.502,12
Disminución en beneficios sociales		9.856,22	5.215,96
Disminución en otras cuentas por pagar		(313.971,46)	51.600,10
EFFECTIVO NETO Y PROVISTO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		(265.021,74)	(341.130,23)


Sr. Euclides Palacios Palacios
Gerente General


Ing. Hugo Mejía
Contador General

Ver notas a los estados financieros