



Deloitte & Touche  
Av. Amazonas 13517  
Telf: (593 2) 384 5100  
Quito - Ecuador  
Tulcán 803  
Telf: (593 4) 370 0100  
Guayaquil - Ecuador  
[www.deloitte.com/nc](http://www.deloitte.com/nc)

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Accionistas de  
INMOFYBE S.A.;

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de INMOFYBE S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2014 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### ***Responsabilidad de la Gerencia por los estados financieros***

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

### ***Responsabilidad del auditor***

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Deloitte & Touche es una firma miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una sociedad por acciones limitada registrada en el Reino Unido, y a su vez de Deloitte Financial Advisory, una sociedad por acciones limitada registrada en el Reino Unido. Deloitte & Touche es una sociedad por acciones limitada registrada en Ecuador y es miembro de la red global de firmas de Deloitte & Touche.

Member of Deloitte Touche Tohmatsu

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

#### *Opinión*

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de INMOFYBE S.A. al 31 de diciembre del 2014, 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 emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

#### *Asunto de énfasis*

Sin calificar nuestra opinión, informamos que, tal como se explica en las Nota 1 y 16 a los estados financieros adjuntos, los ingresos de la Compañía dependen de los contratos de arrendamiento de propiedades de inversión a sus compañías relacionadas (Farmacias y Comisaratos de Medicinas S.A. PARCOMED y Econofarm S.A.), con las cuales se han firmado contratos de arrendamiento cuyos plazos son hasta el año 2019.

*Deloitte & Touche*

Quito, Marzo 31, 2015  
Registro No. 019

*Rodrigo López*  
Rodrigo López  
Socio  
Licencia No. 22236

**INMOFYBE S.A.****ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

---

| <b><u>ACTIVOS</u></b>                                                       | <b><u>Notas</u></b> | <b><u>2014</u></b>                | <b><u>2013</u></b> |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------|--------------------|
|                                                                             |                     | <b>(en miles de U.S. dólares)</b> |                    |
| <b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>                                                  |                     |                                   |                    |
| Bancos                                                                      | 4                   | 665                               | 1,045              |
| Otros activos financieros                                                   | 5                   | 3,118                             | 3,103              |
| Activos no corrientes clasificados como<br>bienes disponibles para la venta | 6                   | 137                               |                    |
| Otros activos                                                               |                     | <u>53</u>                         | <u>40</u>          |
| Total activos corrientes                                                    |                     | <u>3,973</u>                      | <u>4,188</u>       |
| <b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>                                               |                     |                                   |                    |
| Propiedades de inversión                                                    | 7                   | 5,493                             | 5,708              |
| Activos por impuestos diferidos                                             | 8                   |                                   | 6                  |
| Otros activos financieros                                                   | 5                   | 2,128                             | 2,131              |
| Vehículos y equipos                                                         |                     | <u>55</u>                         | <u>88</u>          |
| Total activos no corrientes                                                 |                     | <u>7,676</u>                      | <u>7,933</u>       |
| <br>                                                                        |                     |                                   |                    |
| TOTAL                                                                       |                     | 11,649                            | 12,121             |

Ver notas a los estados financieros

---

  
Ing. Gerente Villanar  
Gerente General

---

**PASIVOS Y PATRIMONIO****Notas**      **2014**      **2013**  
(en miles de U.S. dólares)**PASIVOS CORRIENTES:**

Pasivos por impuestos corrientes

8      184      91

Obligaciones acumuladas

10      96      149

Total pasivos corrientes

280      240**PASIVOS NO CORRIENTES:**

Pasivos por impuestos diferidos

8      394      121

Obligaciones acumuladas

10      405      121

Total pasivos no corrientes

799      121

Total pasivos

1,079      361**PATRIMONIO:**

12

Capital social

5,480      5,480

Reserva legal

431      369

Reserva por revaluación de inversiones

1,189      952

Utilidades retenidas

3,470      4,959

Total patrimonio

10,570      11,760**TOTAL**11,649      12,121  
Christian Espinoza  
Contador

**INMOFYBE S.A.****ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

|                                                                    | <b>Notas</b> | <b>2014</b>                       | <b>2013</b>  |
|--------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------------------|--------------|
|                                                                    |              | <b>(en miles de U.S. dólares)</b> |              |
| <b>INGRESOS:</b>                                                   |              |                                   |              |
| Ingresos de actividades ordinarias                                 | 13, 15       | 1,222                             | 1,287        |
| Ingresos por dividendos                                            | 5            | <u>133</u>                        | <u>76</u>    |
| Total                                                              |              | <u>1,355</u>                      | <u>1,363</u> |
| <b>GASTOS:</b>                                                     | 14, 15       |                                   |              |
| Gastos de administración y ventas                                  |              | (765)                             | (483)        |
| Gastos por depreciación y amortización                             |              | <u>(110)</u>                      | <u>(110)</u> |
| Total                                                              |              | <u>(875)</u>                      | <u>(593)</u> |
| <b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>                       |              | <u>480</u>                        | <u>770</u>   |
| <b>Ingreso (gasto) por impuesto a la renta:</b>                    | 8            |                                   |              |
| Corriente                                                          |              | (97)                              | (166)        |
| Diferido                                                           |              | <u>(400)</u>                      | <u>14</u>    |
| Total                                                              |              | <u>(497)</u>                      | <u>(152)</u> |
| <b>UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL AÑO</b>                                  |              | <u>(17)</u>                       | <u>618</u>   |
| <b>OTRO RESULTADO INTEGRAL:</b>                                    |              |                                   |              |
| <i>Partidas que se reclasificarán posteriormente a resultados:</i> |              |                                   |              |
| Valor razonable de activos financieros disponibles para la venta   | 11, 12       | <u>237</u>                        | <u>952</u>   |
| Total                                                              |              | <u>237</u>                        | <u>952</u>   |
| <b>TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO</b>                            |              | <u>220</u>                        | <u>1,570</u> |
| Ver notas a los estados financieros                                |              |                                   |              |

  
Ing. Galo Villamar  
Gerente General  
Christian Espinoza  
Contador

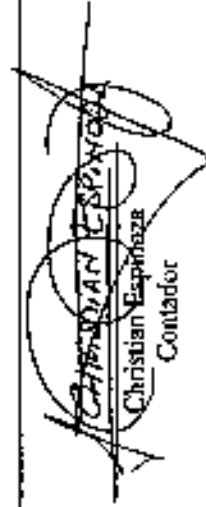
**INMOFYBE S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

|                                    | Capital Social | Reserva Legal | Reserva por revaluación de inversiones | ...Utilidades Retenidas ...        |                     |                      | Total   |
|------------------------------------|----------------|---------------|----------------------------------------|------------------------------------|---------------------|----------------------|---------|
|                                    |                |               |                                        | Distribuidos                       | Reserva Facultativa | Por Adopción de NIIF |         |
|                                    |                |               |                                        | ... (en miles de U.S. dólares) ... |                     |                      |         |
| Saldos al 31 de diciembre del 2012 | 5,480          | 274           |                                        | 907                                | 42                  | 3,487                | 10,190  |
| Utilidad del año                   |                |               |                                        | 618                                |                     |                      | 618     |
| Otro resultado integral del año    |                |               | 952                                    |                                    |                     |                      | 952     |
| Transferencia                      |                | 95            |                                        | (95)                               |                     |                      |         |
| Saldos al 31 de diciembre del 2013 | 5,480          | 369           | 952                                    | 3,450                              | 42                  | 3,487                | 11,760  |
| Pérdida del año                    |                |               |                                        | (17)                               |                     |                      | (17)    |
| Otro resultado integral del año    |                |               | 237                                    |                                    |                     |                      | 237     |
| Dividendos                         |                |               |                                        | (1,410)                            |                     |                      | (1,410) |
| Transferencia                      |                | 62            |                                        | (62)                               | (42)                |                      |         |
| Saldos al 31 de diciembre del 2014 | 5,480          | 431           | 1,189                                  | (17)                               |                     | 3,487                | 10,570  |

Ver notas a los estados financieros

  
Ing. Gato Villanar  
Gerente General

  
Christian Espinoza  
Contador

**INMOFYBE S.A.****ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

|                                                                                               | <b>2014</b>                       | <b>2013</b>  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------|
|                                                                                               | <b>(en miles de U.S. dólares)</b> |              |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>                                        |                                   |              |
| <i>Recibido de clientes y compañías relacionadas</i>                                          | 979                               | 1,047        |
| <i>Intereses ganados</i>                                                                      | 228                               | 223          |
| <i>Pagado a proveedores, empleados y compañías relacionadas</i>                               | (288)                             | (426)        |
| <i>Dividendos recibidos</i>                                                                   | 133                               | 76           |
| <i>Participación a empleados</i>                                                              | (136)                             | (122)        |
| <i>Impuesto a la renta</i>                                                                    | (126)                             | (182)        |
| <b>Efectivo neto proveniente de actividades de operación</b>                                  | <b>736</b>                        | <b>616</b>   |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>                                   |                                   |              |
| <i>Adquisición de vehículos y equipos</i>                                                     |                                   | (30)         |
| <i>Disminución (incremento) de inversiones en acciones</i>                                    | 294                               | (27)         |
| <i>Préstamos a compañía relacionada</i>                                                       |                                   | (500)        |
| <b>Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de inversión</b>                   | <b>294</b>                        | <b>(557)</b> |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>                                   |                                   |              |
| <i>Dividendos pagados y total efectivo neto utilizado en de actividades de financiamiento</i> | (1,410)                           |              |
| <b>BANCOS:</b>                                                                                |                                   |              |
| <i>Incremento (disminución) neta durante el año</i>                                           | (380)                             | 59           |
| <i>Saldos al comienzo del año</i>                                                             | 1,045                             | 986          |
| <b>SALDOS AL FIN DEL AÑO</b>                                                                  | <b>665</b>                        | <b>1,045</b> |

Ver notas a los estados financieros

  
Ing. Gilo Villamar  
Gerente General  
Christian Espinoza  
Contador