



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

*A la Junta General de Accionistas de
 QUALITYVIP S.A.*

Informe Sobre la Auditoría de los Estados Financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de QUALITYVIP S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de Diciembre del 2018, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de QUALITYVIP S.A. al 31 de Diciembre del 2018, así como 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) y disposiciones reglamentarias de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y del Servicio de Rentas Internas.

Fundamentos de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) y las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de la Compañía QUALITYVIP S.A. de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

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

Asuntos clave de auditoría

Los asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018. Estos asuntos fueron abordados en la ejecución de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre los mismos, y no expresamos una opinión sobre esos asuntos individualmente:





Cambios en las políticas contables significativas

La aplicación a partir del 1 de enero de 2018 por parte de la compañía de las NIIF 9 Instrumentos financieros y NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes, es considerada un evento importante debido a las cuentas contables incluidas en su alcance.

Nuestros procedimientos de auditoría en relación con este asunto incluyeron la revisión de la implementación hecha por la compañía mediante la identificación de las diferencias entre las políticas contables aplicadas hasta el 2017 y los principios contenidos en las nuevas NIIF, la cuantificación monetaria de las diferencias identificadas; el método de transición utilizado; los asientos de diario de los efectos si los hubo; y la descripción de las nuevas políticas contables.

En la Nota 2.3 a los estados financieros adjuntos, se incluyen revelaciones de la compañía sobre los cambios en las políticas contables significativas.

Responsabilidades de la Administración en relación a los Estados Financieros

La administración de QUALITYVIP S. A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y de su control interno que la Administración considere necesaria para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración de QUALITYVIP S. A. es responsable de evaluar la capacidad de la compañía para continuar como una empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados en funcionamiento excepto si la gerencia de QUALITYVIP S. A. tiene intención de liquidar la Compañía o cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.

Los encargados de la Administración de QUALITYVIP S. A. son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la Información Financiera de la Compañía.

Responsabilidades 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, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden surgir de 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. También como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, ya sea por fraude o error, dischamos y llevamos a cabo procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error significativo resultante de un fraude es mayor que el que resulta de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, falsas declaraciones o la anulación del control interno.

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría a 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.

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas efectuadas por la gerencia.

- Concluimos sobre el uso adecuado por parte de la gerencia de la compañía del supuesto de negocio en marcha y, en base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe eventos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la compañía de continuar como una empresa en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre importante, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, debemos modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que la compañía no pueda continuar como una empresa en marcha.

- Evaluamos 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 una manera que logre una presentación razonable.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios en calidad de Auditor Externo

Sin calificar nuestra opinión, hacemos mención al siguiente asunto:

- De acuerdo a disposiciones legales vigentes el Informe sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias del periodo fiscal 2018 será presentado por separado hasta julio del 2019 conforme al noveno dígito del registro Único de Contribuyentes (RUC) del sujeto pasivo auditado, conjuntamente con los anexos exigidos por el Servicio de Rentas Internas.



Informe sobre la Consolidación de los Estados Financieros

Tal como se explica en la Nota 2, los estados financieros (no consolidados) adjuntos fueron preparados para cumplir con disposiciones de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, que requiere la presentación de los estados financieros individuales de la compañía matriz del grupo, por separado de los estados financieros consolidados. Hemos auditado también los estados financieros consolidados de QUALITYVIP S. A. Y SUBSIDIARIA por el año terminado el 31 de Diciembre del 2018 y emitido nuestro informe sobre dichos estados financieros con fecha 12 de Abril del 2019.

[Signature]
SC - RNAE No. 640

[Signature]
Alex X. Palacios - Socio
RNC No. 0.17625

8 de Febrero del 2019

QUALITY S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
 (Expresado en dólares estadounidenses)

Notas		2018	2017
		(US Dollars)	
		31 de Diciembre	2017
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo en bancos	(Nota 3)	6,136	578
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(Nota 4)	54,228	190,312
Cuentas por cobrar parte y compañías relacionadas	(Nota 5)	135,244	178,744
Inventarios	(Nota 6)	1,369	2,381
Activos por impuestos corrientes	(Nota 13)	232,003	223,982
Otros activos		5,007	15,049
Total activos corrientes		433,987	611,046
Activos no corrientes:			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(Nota 4)	50,000	-
Cuentas por cobrar parte y compañías relacionadas	(Nota 5)	4,238,040	3,959,345
Propiedades, muebles y equipos, neto	(Nota 7)	1,774,222	1,750,078
Propiedades de inversión, neto	(Nota 8)	1,684,669	1,820,118
Inversiones en acciones	(Nota 9)	2,162,519	1,095,015
Total activos no corrientes		9,909,450	8,624,556
Total activos		10,363,437	9,235,602
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Prestamos	(Nota 10)	-	34,412
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(Nota 11)	44,070	192,126
Cuentas por pagar beneficios definidos	(Nota 12)	28,937	28,937
Obligación por impuestos corrientes	(Nota 13)	108	1,972
Total pasivos corrientes		116,983	270,948
Pasivos no corrientes:			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(Nota 11)	1,677,777	1,104,619
Cuentas por pagar accionista, parte y compañías relacionadas	(Nota 12)	6,671,596	6,119,634
Obligación por beneficios definidos	(Nota 12)	4,280	2,540
Pasivos por impuestos diferidos	(Nota 13)	13,257	13,257
Otros pasivos	(Nota 14)	18,000	20,400
Total pasivos no corrientes		8,384,910	7,260,450
Total pasivos		8,501,893	7,531,398
Patrimonio:			
Capital pagado	(Nota 16)	250,000	250,000
Reserva legal		500	500
Reserva facultativa		99,241	99,241
Utilidades retenidas:			
Superávit por reversión de inversiones		166,847	166,847
Ajuste de primera adopción de las NIIF		24,646	24,646
Utilidades acumuladas		1,320,310	1,162,970
Total patrimonio		1,861,544	1,704,204
Total pasivos y patrimonio		10,363,437	9,235,602

Ing. Fabián Campos Aguirre

Gerente General

Total pasivos y patrimonio

Total patrimonio

Utilidades acumuladas
 Ajuste de primera adopción de las NIIF
 Superávit por reversión de inversiones

Utilidades retenidas:

Reserva facultativa

Reserva legal

Capital pagado

Patrimonio:

Total pasivos

Total pasivos no corrientes

Otros pasivos

Pasivos por impuestos diferidos

Obligación por beneficios definidos

Cuentas por pagar accionista, parte y compañías relacionadas

Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Pasivos no corrientes

Total pasivos corrientes

Pasivos por impuestos corrientes

Obligación por beneficios definidos

Cuentas por pagar accionista, parte y compañías relacionadas

Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Prestamos

Pasivos corrientes:

Pasivos y patrimonio

Total activos

Total activos no corrientes

Inversiones en acciones

Propiedades de inversión, neto

Propiedades, muebles y equipos, neto

Cuentas por cobrar parte y compañías relacionadas

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Activos no corrientes:

Total activos corrientes

Otros activos

Activos por impuestos corrientes

Inventarios

Cuentas por cobrar parte y compañías relacionadas

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Efectivo en bancos

Activos corrientes:

Activos

Ing. Sandy Lecaro Castro

Contadora General

QUALITYVIEW S. A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
 (Expresado en dólares estadounidenses)

Años Terminados el 31 de Diciembre	Notas		(US Dólares)
	2018	2017	
Ingresos:			
Arriendos	104,572	96,105	
Ventas de terrenos y departamentos	119,843	159,386	
Costo de ventas	(1,012)	(1,320)	
Utilidad bruta	223,403	254,171	
Gastos de administración y ventas	(1,070,197)	(252,639)	(Nota 17)
Costos financieros	(1,730)	(493)	
Otros ingresos (egresos), neto	1,073,117	55,319	
Utilidad antes de impuesto a la renta	224,593	56,358	
Gastos por impuesto a la renta	(40,434)	(40,606)	(Nota 13)
Utilidad neta y resultado integral del año, neto de impuestos	184,159	15,752	

Ing. Fabián Campos Aguirre
 Gerente General

Ver notas adjuntas

Ing. Sandy Lecaro Castro
 Contadora General

(Expresado en dólares estadounidenses)

Ajuste de
primera
adopción de las
Utilidades
NIP

Verholys adunio

Ver notus adjuntas

$$L$$

QUALITY S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
 (Expresado en dólares estadounidenses)

Años Terminados el
31 de Diciembre

Notas **2018** **2017**

(US Dólares)

	2018	2017
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Recibido de clientes	108,857	268,327
Pagado a proveedores y empleados	(302,448)	(542,978)
Efectivo usado generado por las operaciones	(193,591)	(274,651)
Impuesto a la renta pagado	(1,730)	(493)
Intereses pagados	1,073,117	55,319
Otros ingresos, neto	837,362	(260,431)
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	837,362	(260,431)
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Préstamos para y compañías relacionadas	(253,194)	201,729
Préstamos a terceros	(50,000)	-
Compras de propiedades, muebles y equipos	(54,854)	(162,059)
Venta y/o baja de propiedades, muebles y equipos	-	257,813
Aumento en inversión en acciones	80,597	-
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	(1,067,504)	670
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento:		
Sobregiro bancario	(34,412)	34,412
Pago de obligaciones bancarias	-	(16,506)
Préstamos de asociada, parte y compañías relacionadas	551,963	(88,004)
Otros pasivos	(2,400)	20,400
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	515,151	(49,698)
Aumento (disminución) en efectivo en caja y bancos	5,558	(11,976)
Efectivo en caja y bancos al principio del año	578	12,554
Efectivo en caja y bancos al final del año	6,136	578
Conciliación de la utilidad neta con el flujo neto de efectivo de actividades de operación:		
(Utilidad (pérdida) neta	184,159	15,752
Ajustes para conciliar la (pérdida) utilidad neta con el flujo neto de efectivo de actividades de operación:		
Depreciación de propiedades, muebles y equipos	30,710	22,730
Depreciación de propiedades de inversión	54,852	57,199
Provisión de beneficios definidos	929	633
Cambios en el capital de trabajo:		
Disminución en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	136,047	12,836
Disminución en inventarios	1,012	1,320
Disminución (aumento) en seguros pagados por anticipado	10,442	(15,049)
Aumento en activos por impuestos corrientes	(8,021)	(27,543)
Aumento (disminución) en acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	398,538	(328,293)
Aumento (disminución) en obligación por beneficios definidos	30,958	432
Disminución en pasivos por impuestos corrientes	(1,864)	(448)
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	837,362	(260,431)

Ing. Fabian Campos Aguirre

Gerente General

Ing. Sandy Locero Castro

Contadora General