



**CONSULTORES MORÁN CEDILLO CÍA. LTDA.**  
AUDITORES INDEPENDIENTES

Consultores Morán Cedillo Cía. Ltda. is a member of HLB International, the global advisory and accounting network.

**HAUSSLER S.A.**

---

**INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE  
DEL 2018 COMPARATIVO CON EL AÑO 2017**

HAUSSLER S.A.ESTADOS FINANCIEROS Y NOTAS EXPLICATIVAS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

<u>ÍNDICE</u>	<u>Pág.</u>
Informe de los auditores independientes	3 – 5
Estados de situación financiera	6
Estados de resultados integrales	7
Estados de cambios en el patrimonio de los accionistas	8
Estados de flujos de efectivo	9
Notas a los estados financieros:	
1. Actividad de la compañía	10
2. Principales políticas contables	
2.1 Bases de preparación	10
2.2 Declaración de cumplimiento	10
2.3 Nuevas normas e interpretaciones emitidas	11
2.4 Activos financieros	11
2.5 Inventarios	11
2.6 Pasivos financieros	11 – 12
2.7 Valor razonable de activos y pasivos financieros	12
2.8 Impuesto a la renta	12
2.9 Reservas	12
2.10 Reconocimiento de ingresos, costos y gastos	12
2.11 Cambios en el poder adquisitivo de la moneda	12
3. Efectivo	13
4. Cuentas por cobrar	13
5. Inventarios	13
6. Cuentas por pagar	13
7. Patrimonio de los accionistas	14
8. Impuesto a la renta	14
9. Gastos administrativos	14
10. Gastos financieros	15
11. Gestión de riesgos	15
12. Valor razonable de activos y pasivos financieros	16
13. Saldos y transacciones con partes relacionadas	16
14. Contingencias	16
15. Eventos posteriores	16

### INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas y Directorio de  
**HAUSSLER S.A.**

**Informe sobre la auditoría de los estados financieros**

#### **Opinión**

1. Hemos auditado los estados financieros de la Compañía **HAUSSLER S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018, los estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas. Los estados financieros correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2017 fueron auditados por otros auditores externos, quienes, en su informe de febrero 28 del 2018, expresaron una opinión sin salvedades sobre dichos estados financieros

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2018, así como sus resultados y flujos de efectivo para el año que concluyó en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera-NIIF's.

#### **Bases para nuestra opinión**

2. Hemos realizado nuestra auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más adelante en la sección "*Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*" de este informe. Somos una empresa independiente de la Compañía, de acuerdo al Código de Ética del Contador Ecuatoriano emitido por el Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador (IICE), y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y adecuada para fundamentar nuestra opinión.

#### **Énfasis sobre plan de fusión y negocio en marcha**

3. Como está indicado en la nota 15 a los estados financieros, la Administración ha expresado la intención de fusionar HAUSSLER S.A. con otras compañías del grupo en el plazo estimado de un año; por lo expuesto previo a informar al organismo de control, no afectaría la disposición societaria de disolución por exceso de pérdidas acumuladas, y nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

#### **Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo por los estados financieros**

4. La Administración es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF s, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes, ya sea por fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha, de la revelación, en su caso, de los asuntos relacionados con la empresa en marcha y del uso de las bases de contabilidad, salvo que la Administración pretenda liquidar a la Compañía, o poner fin a sus operaciones, o que no exista otra alternativa más realista que hacerlo.

[www.hlbmoran.com](http://www.hlbmoran.com)

**Guayaquil:** Junín 114 e/Malecón y Panamá, Edif. Torres del Río (torre A), 8vo. piso, Of. 10 • **Teléfs:** (04) 2309403 - (04) 2569327 - (04) 2305888 • **E-mail:** guayaquil@hlbmoran.com  
**Quito:** Av. Colón No. E4-105 y 9 de Octubre, Edif. Solamar, 2do. piso, Of. 201 • **Teléfs:** (02) 2556220 - (02) 2524575 - (02) 2234548 • **E-mail:** quito@hlbmoran.com  
**Cuenca:** Gran Colombia 7-39 y Presidente Antonio Borrero, Edif. Alfa, 2do. piso, Of. ABC • **Teléfs:** (07) 2847302 - (07) 2844542 • **E-mail:** cuenca@hlbmoran.com

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha, de la revelación, en su caso, de los asuntos relacionados con la empresa en marcha y del uso de las bases de contabilidad, salvo que la Administración pretenda liquidar a la Compañía, o poner fin a sus operaciones, o que no exista otra alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados del gobierno corporativo tienen la responsabilidad de supervisar el proceso de presentación de la información financiera de la Compañía.

#### **Responsabilidades del Auditor por la auditoría de los estados financieros**

5. Nuestro objetivo es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en conjunto están exentos de errores importantes, ya sea por fraude o error, y emitir un dictamen de auditoría que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable representa un nivel de aseguramiento elevado, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de conformidad con NIA s detectará siempre un error importante cuando exista. Los errores pueden originarse de un fraude o error y se consideran significativos, aunque, de forma individual o en conjunto, se puede esperar que influyan de manera razonable en las decisiones económicas que tomen los usuarios en base a estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría, y también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores importantes en los estados financieros, derivados de fraude o error; diseñamos y llevamos a cabo procedimientos de auditoría que respondan a esos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada con el fin de establecer las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error importante que resulte de un fraude es mayor que aquél que se deriva de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, distorsiones, o hacer caso omiso del control interno.
- Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias, aunque no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones realizadas por la Administración.
- Concluimos respecto a la conveniencia del uso por parte de la Administración de las bases contables para empresas en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, determinamos que no existe una incertidumbre significativa relacionada con eventos o condiciones que puedan suscitar dudas importantes sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del dictamen. Sin embargo, los eventos o condiciones futuros pueden causar que la Compañía pueda o no continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, la estructura y el contenido general de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan eventos y transacciones subyacentes de manera que se logre una presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados del gobierno corporativo en relación con, entre otras cuestiones, el alcance, el momento de realización de la auditoría y los resultados significativos, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

**Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

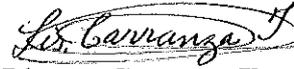
6. De acuerdo con disposiciones tributarias, nuestro informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias de **HAUSSLER S.A.** del año fiscal 2018, será presentado por separado directamente por el contribuyente hasta el 16 de julio del 2019, conjuntamente con los anexos exigidos por el Servicio de Rentas Internas, pudiendo resultar diferencias a reportar por las conciliaciones a realizar con las diversas declaraciones tributarias del año 2018.



**HLB – CONSULTORES MORAN CEDILLO CIA. LTDA.**  
**RNAE - No. 0258**



**Juan Morán Cedillo, MBA**  
**Socio**  
**Registro CPA. No. 21.249**



**Lissette Carranza Ibarra**  
**Gerente de Auditoría**  
**Registro CPA. No. 36.367**

Guayaquil, marzo 8 del 2019

**HAUSSLER S.A.****ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**

	<u>NOTAS</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		(US dólares)	
<b><u>ACTIVOS</u></b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo	3	14	30
Cuentas por cobrar	4	303.116	0
Inventarios	5	0	364.934
Activos por impuestos corrientes		0	2.734
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<u>303.130</u>	<u>367.698</u>
<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u></b>			
<b><u>PASIVOS</u></b>			
Cuentas por pagar	6	298.842	407.143
Retenciones por pagar		630	0
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<u>299.472</u>	<u>407.143</u>
<b><u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u></b>			
Capital social		800	800
Aportes para futura capitalización		180.000	0
Reserva legal		277	277
Reserva facultativa		2.491	2.491
Resultados acumulados		( 43.013)	( 19.190)
Pérdida(s) del ejercicio(s)		(136.897)	( 23.823)
<b>TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>	7	<u>3.658</u>	<u>( 39.445)</u>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE ACCIONISTAS</b>		<u>303.130</u>	<u>367.698</u>



Katherin Philipp Paulson  
Gerente General

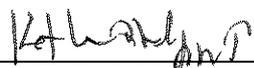


Andrea Pinargote Farfán  
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

HAUSSLER S.A.ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

	<u>NOTAS</u>	<u>2018</u> (US dólares)	<u>2017</u>
<b><u>INGRESOS:</u></b>			
Venta de departamentos	4	303.116	0
Otros ingresos		<u>635</u>	<u>57</u>
Total ingresos		<u>303.751</u>	<u>57</u>
<b><u>COSTOS Y GASTOS:</u></b>			
Costo de ventas de departamentos	5	( 364.934)	0
Gastos de administración	9	( 14.533)	( 2.267)
Gastos financieros	10	( 61.181)	( 21.613)
Total gastos		<u>( 440.648)</u>	<u>( 23.880)</u>
Pérdida(s) del ejercicio(s)		<u>( 136.897)</u>	<u>( 23.823)</u>



Katherin Philipp Paulson  
Gerente General



Andrea Pinargote Parfán  
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

HAÜSSLER S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

	<u>Notas</u>	<u>Capital Social</u>	<u>Aportes para futura capitalización</u>	<u>Reservas Legal y Facultativa</u>	<u>Resultados acumulados</u> (US dólares)	<u>Resultados del ejercicio</u>	<u>Total Patrimonio</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2016		800	0	2.768	( 13.556)	( 5.634)	( 15.622)
Transferencias a resultados acumulados					( 5.634)	5.634	0
Pérdida de ejercicio, año 2017						( 23.823)	( 23.823)
Saldos al 31 de diciembre del 2017		800	0	2.768	( 19.190)	( 23.823)	( 39.445)
Reclasificación de cuentas por pagar relacionada	7		180.000				180.000
Transferencias a resultados acumulados					( 23.823)	23.823	0
Pérdida de ejercicio, año 2018						( 136.897)	( 136.897)
Saldos al 31 de diciembre del 2018		800	180.000	2.768	( 43.013)	( 136.897)	3.658

  
Katherin Philipp Paulson  
Gerente General

  
Andrea Pimargote Farián  
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

HAUSSLER S.A.ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO – METODO DIRECTO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		(US dólares)	
<b><u>FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u></b>			
Efectivo recibido de clientes		0	57
Efectivo pagado a proveedores y otros		( 18)	( 854)
Gastos bancarios pagados		( 8)	( 8)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación		<u>( 26)</u>	<u>( 805)</u>
<b><u>FLUJOS DE CAJA POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u></b>			
Préstamos recibidos de compañías relacionadas		<u>10</u>	<u>760</u>
Efectivo neto recibido de actividades de financiamiento		<u>10</u>	<u>760</u>
Diminución neta de efectivo		( 16)	( 45)
Efectivo al inicio del año	3	<u>30</u>	<u>75</u>
Efectivo al final del año	3	<u><u>14</u></u>	<u><u>30</u></u>



Katherin Philipp Paulson  
Gerente General



Andrea Pinargote Farián  
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

**HAUSSLER S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017****1. ACTIVIDADES DE LA COMPAÑÍA**

HAUSSLER S.A. (La Compañía) fue constituida mediante escritura pública otorgada en agosto 16 del 2009 por el Notario Vigésimo Primero del cantón de Guayaquil, Dr. Marcos Díaz Casquete y Resolución No. SC.IJ.DJC.09.0020094 del Subdirector del Departamento Jurídico de Compañías, de agosto 21 del 2009. Inscrita en el Registro Mercantil bajo el número 16.225, en agosto 26 del 2009. HAUSSLER S.A. no mantiene empleados en relación de dependencia.

Su actividad principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. El domicilio de la compañía es en la ciudad de Guayaquil, Av. Joaquín Orrantía y Av. Leopoldo Benítez, Edificio Hotel Sonesta.

Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. es su controladora; entidad domiciliada en Ecuador.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de HAUSSLER S.A.

La emisión de sus estados financieros correspondiente al ejercicio económico 2018 fueron autorizados por la Administración de la Compañía en febrero 26 del 2019 y serán sometidos a la aprobación de la Junta General de Accionistas en el mes de marzo del 2019.

**2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2018 y 2017, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

- 2.1 Bases de preparación.- Los estados financieros de HAUSSLER S.A. comprenden: los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
- 2.2 Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF (aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad - IASB), adoptadas y aplicadas por primera vez en el Ecuador en forma segmentada a partir del año 2010, de conformidad con la Resolución de Superintendencia de Compañías No. 08. G. DSC.010 de noviembre 20 del 2008.

La preparación de los estados financieros adjuntos de conformidad con NIIF, requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Empresa, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. El detalle de las estimaciones y juicios contables críticos se detallan en esta nota.

HAUSSLER S.A.NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)**

- 2.3 Nuevas normas e interpretaciones emitidas a partir de enero 1 del 2019.- Las nuevas normas aplicables a la compañía, emitidas a partir de enero 1 del 2019, pero que no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros y son las siguientes:

Nuevas normas e interpretaciones		Modificaciones	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIF 16	Arrendamientos	Sustituirá a la NIC 17, y a las interpretaciones asociadas: CINIF 4, SIC 15 y 27. La novedad radica en un modelo contable único para todos los arrendatarios, que incluirán en el balance todos los arrendamientos (con algunas limitadas excepciones) con un impacto similar al de los actuales arrendamientos financieros (habrá amortización del activo por el derecho de uso y un gasto financiero por el costo amortizado del pasivo).	1 de enero del 2019

La Administración de HAUSSLER S.A. ha concluido que la aplicación anticipada de tales normas e interpretaciones no tendrían un impacto significativo en sus estados financieros.

- 2.4 Activos financieros.- La Compañía reconoce como activos financieros, aquellos activos corrientes y no corrientes principalmente cuentas por cobrar a clientes relacionados por alquiler de inmuebles y otras cuentas por cobrar de terceros relacionados.

HAUSSLER S.A. no está expuesta a los riesgos típicos de: Crédito, Mercado, y Liquidez, cuya gestión está revelada en la nota 11 "Gestión de riesgos". La Compañía clasifica sus activos financieros dependiendo del propósito con el que se adquieren tales instrumentos y determina su clasificación en el momento del reconocimiento inicial. Su principal activo financiero es el siguiente:

Cuentas por cobrar a clientes.- Están registradas principalmente por las condiciones establecidas por el valor de los contratos de compraventa de inmuebles. La característica de la transacción (parte relacionada) no requiere efectuar la provisión para cuentas incobrables.

- 2.5 Inventarios.- Los inventarios de inmuebles están valorados al costo de adquisición o de construcción. Los departamentos del condominio Bosques del Sol exceden al valor de mercado y al 31 de diciembre del 2017 no había sido estimada ni registrada la posible pérdida para reconocer los inmuebles a su valor neto realizable, registrándose a momento de su venta (año 2018).

Los inventarios son cargados al costo de ventas a la fecha de registro de la venta respectiva.

- 2.6 Pasivos financieros.- Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado. La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de HAUSSLER S.A.

HAUSSLER S.A.NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROSPOR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)**

La Compañía clasifica sus pasivos financieros como sigue:

- Cuentas por pagar, incluyen principalmente facturas por compras de bienes y servicios realizados a proveedores de HAUSSLER S.A. que fueron canceladas directamente por la compañía relacionada Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A., obligación con ésta última genera intereses.

2.7 Valor razonable de activos y pasivos financieros.- El valor razonable de cualquier activo o pasivo financiero que se negocie en los mercados activos se determina por referencia a los precios cotizados en el mercado.

2.8 Impuesto a la renta.- Está conformado por el impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta diferido (inaplicable para la Compañía):

Impuesto corriente; es calculado según la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, la cual establece la tarifa de impuesto a la renta del 25% (22% año 2017) para todas las sociedades. Cuando los accionistas pertenecen a paraísos fiscales tributan el 28%, proporcional (25%, año 2017), en ambos años la Compañía reporta base imponible cero. Hasta el año 2017, en el caso de que el anticipo de Impuesto a la Renta determinado resulte mayor al impuesto causado calculado en base a los porcentajes antes indicados, el impuesto que prevalece será el valor del anticipo determinado. Anticipo también resultó cero para la Compañía por cumplir con las condiciones de microempresa.

2.9 Reservas.- Están constituidas por la reserva legal y facultativa:

- Reserva legal.- La Ley de Compañías dispone que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser devuelta a los accionistas, pero puede ser utilizada para aumentos de capital.
- Reserva facultativa.- Está conformada por las transferencias de las utilidades anuales aprobadas en Juntas generales de accionistas y a disposición de los accionistas, generalmente repartibles.

2.10 Reconocimiento de ingresos, costos y gastos.- Los ingresos, costo de ventas y gastos son registrados por el método del devengado, conforme suceden las transacciones económicas, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellas. Las ventas y el costo de ventas son reconocidos cuando los inmuebles son entregados y la titularidad ha sido traspasada, consecuentemente es registrada la facturación.

2.11 Cambios en el poder adquisitivo de la moneda.- El poder adquisitivo de la moneda US dólar según lo mide el Índice de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, fue como sigue:

<u>Años</u>	<u>% Inflación</u>
2014	3,67
2015	3,38
2016	1,12
2017	-0,20
2018	0,27

**HAUSSLER S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017****3. EFECTIVO**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, está conformado como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(US dólares)	
Banco	<u>14</u>	<u>30</u>
Total	<u>14</u>	<u>30</u>

Banco, está representado por la cuenta corriente No. 02006108276 en Banco Produbanco.

**4. CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, están conformadas como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(US dólares)	
Compañía relacionada:		
Genviplacorp S.A.	<u>303.116</u>	<u>0</u>
Total	<u>303.116</u>	<u>0</u>

Cuenta por cobrar, representa factura de venta de dos departamentos 202A y 202B en el condominio Bosques del Sol ubicado en la ciudad de Machala por monto de US\$ 303.116, cuyo saldo está pendiente de cobro a la compañía Genviplacorp S.A., su vencimiento es en tres años y no genera intereses.

**5. INVENTARIOS**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la composición de los inventarios es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(US dólares)	
Inventario de departamentos	<u>0</u>	<u>364.934</u>
Total	<u>0</u>	<u>364.934</u>

Al 31 de diciembre del 2017, correspondían a unidades inmobiliarias comprometidas del inmueble Bosques del Sol y que fueron vendidas en su totalidad en el año 2018.

**6. CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, están compuestas como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	US dólares	
Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A.	298.842	406.439
Proespacios	0	70
Otras cuentas por pagar	<u>0</u>	<u>634</u>
Total	<u>298.842</u>	<u>407.143</u>

Compañía relacionada, Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponde a obligaciones para capital de trabajo contraídas con Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A., garantizadas con pagarés, e incluyen el interés devengado desde diciembre del 2015 con tasas entre el 7,26% y 8,01%. En 2018, fueron transferidos US\$ 180.000 a aportes para futura capitalización (nota 7).

**HAUSSLER S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017****7. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el patrimonio de los accionistas está conformado como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	US dólares	
Capital social	800	800
Aportes para futura capitalización	180.000	0
Reserva legal	277	277
Reserva facultativa	2.491	2.491
Resultados acumulados	( 43.013)	( 19.190)
Pérdida(s) del ejercicio(s)	<u>(136.897)</u>	<u>( 23.823)</u>
Total	<u>3.658</u>	<u>( 39.445)</u>

Capital social.- el capital suscrito y pagado está constituido por 800 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1,00 cada una. Al 31 de diciembre del 2018, el 100% del capital social está representado por la compañía Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. Al 31 de diciembre del 2017, la participación estuvo distribuida por igual en las compañías panameñas Camelford Overseas S.A. (50%) y Caroni Business Ltd. Inc. (50%).

Aportes para futura capitalización.- En el año 2018 corresponde a transferencia de pasivos con Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. por US\$ 180.000, conforme la decisión en sesión extraordinaria de Junta General de Accionistas de noviembre 21 del 2018.

**8. IMPUESTO A LA RENTA**

La declaración anual de impuesto a la renta año 2017, fue presentada el marzo 26 del 2018, cuya conciliación tributaria reporta pérdida tributaria de US\$ 23.823, sin causar impuesto a la renta a pagar, no existiendo por inaplicable anticipo de impuesto a la renta.

La conciliación tributaria del año 2018, no causa impuesto a la renta a pagar.

**9. GASTOS ADMINISTRATIVOS**

Durante los años 2018 y 2017, fueron causados como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	US dólares	
Guardianía	6.479	0
Honorarios auditorías	2.850	0
Castigos de créditos tributarios	3.082	0
Impuestos, contribuciones y multas	2.026	578
Servicios generales	48	0
Suministros y papelería	48	0
Legal y notarías	<u>0</u>	<u>1.689</u>
Total	<u>14.533</u>	<u>2.267</u>

En el año 2018, fueron castigados créditos tributarios de años anteriores por US\$ 2.735, registrado y pagado impuesto a la Junta de Beneficencia años 2013-2017 por US\$ 1.000 y honorario de auditoría año 2017 por US\$ 850.

**HAUSSLER S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017****10. GASTOS FINANCIEROS**

Durante los años 2018 y 2017, fueron causados como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	US dólares	
Intereses causados	61.173	21.604
Gastos bancarios	<u>8</u>	<u>9</u>
Total	<u>61.181</u>	<u>21.613</u>

Intereses causados, en el año 2018 corresponde a reconocimiento de dos facturas por concepto de intereses causados con Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. correspondientes a los pagarés 2, 3, 4 y 5 vigentes desde diciembre del 2016 por monto total de US\$ 61.173 (incluye US\$ 33.076 de intereses años 2016/2017).

**11. GESTIÓN DE RIESGOS**

Gestión de riesgos financieros; En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, HAUSSLER S.A. está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que solo en forma relativa puede afectar al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados. La Compañía mantiene un perfil bajo o nulo de riesgos.

A continuación presentamos una definición de los riesgos habituales, una caracterización y descripción de los mismos y nuestra visión del por qué tales riesgos están bajo control.

Riesgo de tasas de interés; la Compañía se encuentra expuesta a un riesgo bajo en la tasa de interés debido a que existe un equilibrio entre sus activos financieros representados por las cuentas por cobrar originadas por los inmuebles vendidos y sus principales pasivos financieros son con los accionistas que causan costo financiero.

Riesgo de crédito; El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. HAUSSLER S.A. realizó transacción con compañía relacionada, riesgo de recuperación que está bajo control.

Riesgo de liquidez; La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo cierto depósito necesario para mantener operativa la cuenta bancaria, los pagos con liquidados por la compañía relacionada Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A.

Riesgo de capital; en la Compañía continuamente se evalúa el capital con el fin de asegurar que se logre alcanzar el propósito de mantenerse en el mercado, enfocados en la maximización de los beneficios otorgados por los accionistas, a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

La Gerencia General habitualmente analiza y monitorea la estructura de capital apropiado de la Compañía considerando para su análisis, revisión, el costo del capital y los riesgos inherentes a cada clase de capital.

HAUSSLER S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017****12. VALOR RAZONABLE DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el valor en libros de los activos y pasivos financieros, es similar al valor razonable, porque estimamos que están a su valor de realización tanto las cuentas por cobrar a clientes, así como las cuentas por pagar a accionistas.

**13. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

Durante los años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017 los principales saldos y transacciones con partes relacionadas están reportados en las notas 4, 6, 7, y 10, y fueron los siguientes:

## a) Saldos:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
SALDOS:	(US dólares)	
Cuentas por cobrar		
Genviplacorp S.A.	303.116	0
Cuentas por pagar		
Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A.	298.842	406.439
Proespacios	0	70

## b) Transacciones

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(US dólares)	
Intereses causados	<u>61.173</u>	<u>21.604</u>

Los miembros del Directorio de HAUSSLER S.A., no perciben dietas ni remuneración alguna.

**14. CONTINGENCIAS**

Al 31 de diciembre del 2018, no existen contingencias de carácter significativo que pudieran originar el registro o revelación de eventuales pasivos.

**15. EVENTOS POSTERIORES**

Entre el 31 de diciembre del 2018 (corte de los estados financieros) y el 8 de marzo del 2019 (conclusión de la auditoría externa), de acuerdo a la información de la Administración de la Compañía no se han producido otros hechos relevantes que deban ser revelados o ajustados, a más de la intención, de en el plazo estimado de un año, fusionar la Compañía con otras del grupo.