

INMOBILIARIA INMODANIELS S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
con Opinión del Auditor Independiente**

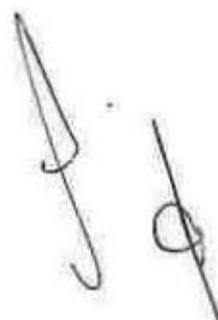
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized letter 'J' with a dot above it, followed by a vertical line and a small dot at the bottom.

INMOBILIARIA INMODANIELS S.A.

ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS
Al 31 de diciembre del 2018, con cifras comparativas del 2017
Expresados en dólares de los Estados Unidos de América

Contenido:	Página
Opinión	- 2, 4 -
Estado de situación financiera	- 5 -
Estados de resultado integral	- 6 -
Estados de cambios en el patrimonio	- 7 -
Estados de flujos de efectivo	- 8, 9 -
Notas a los estados financieros	- 10 -



INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores Accionistas y/o miembros de la Junta de Directores de:
INMOBILIARIA INMODANIELS S.A.

Opinión

He auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA INMODANIELS S.A.** (una sociedad anónima constituida en el Ecuador), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión los estados financieros adjuntos, excepto por los efectos de aquellos ajustes de haberse requerido alguno, que pudieron haber sido necesarios si no hubiera existido las limitaciones mencionadas en los párrafos siguientes, se presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA INMODANIELS S.A.** 31 de diciembre de 2018 los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera "NIIFs".

Énfasis

Considerando el avance del Proyecto Sfera 1, la Compañía ha comenzado a comercializar en firme sus unidades de vivienda. Este particular se demuestra en la Nota 20 y espera para el año 2019 concretar y cerrar el resto de unidades aún no comercializadas.

.....

La auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más detalladamente en nuestro informe en la sección "Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de los Estados Financieros". Somos independientes de la Compañía **INMOBILIARIA INMODANIELS S.A.** de acuerdo con el Código de Ética emitido por el Comité de Normas Internacionales de Ética para Contadores Públicos (IESBA por sus siglas en inglés), conjuntamente con los requerimientos de ética que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con otras responsabilidades de ética de acuerdo con dichos requerimientos y el Código de Ética emitido por el Comité de Normas Internacionales de Ética para Contadores Públicos (IESBA).

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

Otra información presentada en adición a los estados financieros separados

La gerencia de la Compañía es responsable por la preparación de la otra información adicional, la cual comprende el informe anual de la Administración a la Junta de Accionistas. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de **INMOBILIARIA INMODANIELS S.A.**, no cubre la otra información adicional y no expresaremos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros nuestra responsabilidad es leer la otra información adicional, cuando esta se encuentre disponible a la fecha de emisión de nuestro informe, y, al hacerlo considerar si hay inconsistencias importantes con relación con los estados financieros o el conocimiento obtenido por nosotros durante la auditoría o si de otra forma parecía esta tener inconsistencias importantes.

Responsabilidades de la gerencia de la Compañía sobre los estados financieros

La Gerencia de la Compañía es la responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF's" y de su control interno determinado como necesario por la Gerencia, para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones importantes debidas a fraude o error.

En la preparación de estos estados financieros, la Gerencia es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelar, en su caso, los asuntos relacionados con continuidad de la hipótesis de negocio en marcha, a menos que la Gerencia pretenda liquidar la Compañía o cesar las operaciones, o no tiene otra alternativa más realista que hacerlo.

La Gerencia de la Compañía es la responsable de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros

Mis objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará distorsiones importantes cuando existan. Las distorsiones pueden surgir de fraudes o errores y se consideran importantes si, individualmente o en conjunto, podrían esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen sobre la base de estos estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y durante la auditoría mantenemos una actitud de escepticismo profesional. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos el riesgo de errores importantes en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a aquellos riesgos identificados y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es mayor que aquel que resulta de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones falsas y elusión del control interno.

- Obtenemos un conocimiento del control interno que es relevante para la auditoría, con el propósito de diseñar los procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables usadas son apropiadas y si las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la gerencia son razonables.
- Concluimos si la base de contabilidad de negocio en marcha usada por la gerencia es apropiada y si basados en la evidencia de auditoría obtenida existe una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha.

Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, somos requeridos de llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros; o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría. Sin embargo, hechos y condiciones futuras pueden ocasionar que la Compañía cese su continuidad como un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo sus revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de una manera que alcance una presentación razonable.

He comunicado a la gerencia, entre otros asuntos y en el alcance planeado y la oportunidad de la auditoría, y los hallazgos significativos de auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en nuestra auditoría.

Otros asuntos e Informes requeridos por otras regulaciones

Mi opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de **INMOBILIARIA INMODANIELS S.A.** por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2018 se emite por separado.

Quito DM, 29 de Marzo del 2019



Fredy Velasco Ch.
Registro SC-RNAE No. 0933



INMOBILIARIA INMODANIELS S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA Al 31 de diciembre del 2018, con cifras comparativas del 2017 Expresados en dólares de los Estados Unidos de América

31 de Diciembre

	<i>Notas</i>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes	5	93.041	405
Cuentas por cobrar	6	509.272	-
Otras cuentas por cobrar	7	447.656	70.079
Activos por impuestos corrientes	8	201.607	107.623
Otros activos	9	2.337.748	1.940.266
Total activos corrientes		3.589.324	2.118.373
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedad y equipo	10	6.458	4.229
Otros activos		-	-
Total activos no corrientes		6.458	4.229
Total activos		3.595.781	2.122.602
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES:			
Obligaciones financieras	11	1.069.718	36.382
Cuentas por pagar comerciales	12	83.132	71.830
Otras cuentas por pagar	13	796.663	389.493
Cuentas con partes relacionadas	16, 17	39.945	44.845
Pasivos por impuestos corrientes	8	18.300	7.123
Beneficios empleados	14, 15	7.841	1.322
Total pasivos corrientes		2.015.599	550.995
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Cuentas con partes relacionadas	16, 17	1.534.609	1.543.334
Beneficios empleados post - empleo	18	-	-
Total pasivos no corrientes		1.534.609	1.543.334
Total pasivos		3.550.208	2.094.329
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital social	19	51.000	51.000
Resultados acumulados		(5.583)	(22.728)
Total patrimonio		45.417	28.272
Total pasivos y patrimonio		3.595.625	2.122.602


INS. DANIELA MATHEUS
Representante Legal


C.P.A. DR. HENRY CARDOZO
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

INMOBILIARIA INMODANIELS S.A.

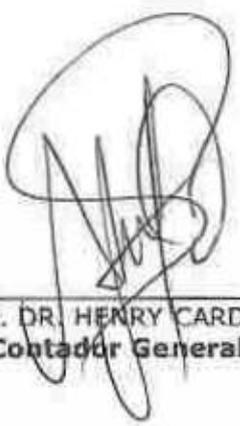
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, con cifras comparativas del 2017

Expresados en dólares de los Estados Unidos de América

	Notas	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos de actividades ordinarias	20	1.021.064	-
Costo de ventas	21	(678.146)	-
Utilidad Bruta en ventas		342.918	-
Gasto de administración	22	(116.000)	(56.230)
Utilidad (pérdida) Operacional		226.918	(56.230)
Otros ingresos (gastos):			
Financieros		(220.421)	(1.348)
Otros ingresos (egresos)	23	20.273	58.271
Utilidad (pérdida) antes de impuestos y participación trabajadores		26.771	693
Menos:			
Participación trabajadores	15, 24	(3.983)	104
Impuesto a la renta:			
Corriente	24	(5.642)	314
Diferido		-	-
Utilidad (pérdida) del periodo		17.145	275
Reserva Legal		-	-
UTILIDAD (PERDIDA) NETA DEL PERIODO		17.145	275


 ING. DANIELA MATHEUS
 Representante Legal


 C.P.A. DR. HENRY CARDOZO
 Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

INMOBILIARIA INMODANIELS S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, con cifras comparativas del 2017
Expresados en dólares de los Estados Unidos de América

Descripción	CAPITAL SOCIAL	APORTE FUTURA CAPITAL	RESULTADOS ACUMULADOS		TOTAL
			Utilidad	Pérdida	
Saldos al 31 de diciembre del 2016	51.000	-	-	(23.003)	27.997
Capitalización	-	-	-	-	-
Resultado del Periodo	-	-	275	-	275
Saldos al 31 de diciembre del 2017	51.000	-	275	(23.003)	28.272
Resultado del Periodo	-	-	17.145	-	17.145
Saldos al 31 de diciembre del 2018	51.000	-	17.420	(23.003)	45.417



ING. DANIEL MARTINS
Representante Legal



C.P.A. DR. HENRY CARDOZO
Contador General



Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

INMOBILIARIA INMODANIELS S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, con cifras comparativas del 2017
Expresados en dólares de los Estados Unidos de América

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	511.792	-
Pagado a proveedores	(1.155.271)	(910.736)
Pagado a empleados	(59.297)	(12.693)
Financieros neto	(48.803)	-
Otros ingresos (egresos)	20.273	56.923
Efectivo neto (utilizado) proveniente en actividades de operación	(731.306)	(866.506)
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Compra de propiedades y equipo	(24.151)	(1.548)
Efectivo neto (utilizado) proveniente en actividades de inversión	(24.151)	(1.548)
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Sobregiro, préstamos bancarios	861.718	36.278
Préstamos socios y relacionados	(13.625)	814.860
Efectivo neto (utilizado) proveniente en actividades de financiamiento	848.093	851.138
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:		
Incremento (disminución) neto durante el año	92.636	(16.916)
Saldos al comienzo del año	405	17.321
Saldos al final del año	93.041	405

(Continúa...)

INMOBILIARIA INMODANIELS S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (continuación)
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, con cifras comparativas del 2017
 Expresados en dólares de los Estados Unidos de América

	2018	2017
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	26.771	275
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciaciones	3.807	2.523
Baja de propiedad y equipo	18.115	-
Provisión de intereses préstamos	171.618	-
Subtotal	193.540	2.523
Cambios netos en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar clientes no relacionados	(509.272)	-
Otras cuentas por cobrar	(475.615)	(135.104)
Otros activos	(397.482)	(890.300)
Cuentas por pagar comerciales	11.302	61.468
Otras cuentas por pagar	416.915	93.715
Beneficios empleados	2.536	917
Subtotal	(951.616)	(869.304)
Efectivo neto (utilizado) proveniente de actividades de operación	(731.306)	(866.506)



ING. DANIELA MATHEUS
Representante Legal



C.P.A. DR. HENRY CARDOZO
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros