

INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2018
Junto con el informe de los auditores independientes

INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Estado de situación financiera	4
Estado de resultado integral	6
Estado de cambios en el patrimonio	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	10

Abreviaturas:

CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
SRI	Servicio de Rentas Internas
US\$	U.S. dólares

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
Inmobiliaria Express Inmoexpress S.A.

Opinión

He auditado los estados financieros de Inmobiliaria Express Inmoexpress S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y el correspondiente estado de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos se presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Inmobiliaria Express Inmoexpress S.A., al 31 de diciembre de 2018 el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esta fecha, de acuerdo 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), la responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describen en este informe en la sección "Responsabilidad del Auditor". Soy independiente de Inmobiliaria Express Inmoexpress S.A., de acuerdo al Código de Ética para Profesionales de 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.

Otro asunto

Los estados financieros de Inmobiliaria Express Inmoexpress S.A., al 31 de diciembre de 2017, fueron auditados por otro auditor, cuyo informe emitido con fecha 15 de marzo de 2018, contiene una opinión sin salvedades.

Asuntos clave de la auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellas cuestiones que, según mi juicio profesional han sido de mayor significatividad en la auditoría a los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de mi auditoría a los estados financieros en su conjunto y en la formación de mi opinión sobre estos y no expreso una opinión por separado sobre estas cuestiones.

No se identificaron asuntos significativos de auditoría que comunicar en el informe.

Información presentada en adición a los estados financieros

La Gerencia es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de la Gerencia a la Junta General de Accionistas, pero no incluye el juego completo de los estados financieros y el informe de auditoría.

Mi opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expreso ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, mi responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y al hacerlo considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con el conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Si basado en el trabajo que he realizado, concluyo que existe un error material en esta información tengo la obligación de reportar dicho asunto a la Junta General de Accionistas de la Compañía.

No tengo nada que reportar en relación a esta información antes mencionada.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, emitidas 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.

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 y la Gerencia, son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidad 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 mi 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, aplique mi juicio profesional y mantengo 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.
- Concluyo sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basado en la evidencia de auditoría obtenida, evalué si existe o no 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. Si concluyo que existe una incertidumbre material, se requiere que llame la atención en el informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, para expresar una opinión modificada. Mis 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 marcha.
- 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.

He comunicado a la gerencia, entre otros asuntos, 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.

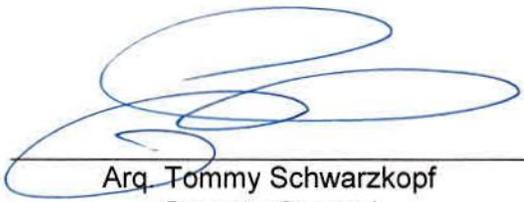
Abril 12, de 2019
RNAE: 988

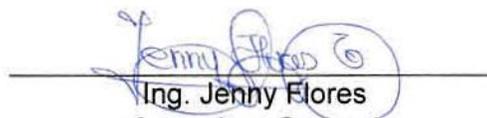

Ing. CPA. Wilmer Morales P.
Lic. Profesional 17-5132

INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	Diciembre 31,	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
		(En U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y bancos	4	47.546	15.297
Otras cuentas por cobrar	5	1.038.132	502.817
Activos por impuestos corrientes	10	18.051	15.954
Total activos corrientes		<u>1.103.729</u>	<u>534.068</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Inversión en acciones	6	4.350.667	3.305.595
Propiedades, planta y equipo en inversión	7	-	1.765.165
Cuentas por cobrar relacionadas	8	2.495.344	1.395.333
Total activos no corrientes		<u>6.846.011</u>	<u>6.466.093</u>
TOTAL ACTIVOS		<u><u>7.949.740</u></u>	<u><u>7.000.161</u></u>


Arq. Tommy Schwarzkopf
Gerente General


Ing. Jenny Flores
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>	<u>Notas</u>	Diciembre 31,	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
		(En U.S. dólares)	
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por	9	721.280	110.113
Total pasivos corrientes		<u>721.280</u>	<u>110.113</u>
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos por pagar	11	5.196.710	5.134.382
Cuentas por pagar relacionadas	12	1.755.613	1.755.613
Total pasivos no corrientes		<u>6.952.323</u>	<u>6.889.995</u>
Total pasivos		<u>7.673.603</u>	<u>7.000.108</u>
PATRIMONIO	14		
Capital social		21.000	21.000
Reserva legal		10.500	-
Resultados acumulados		(21.261)	(22.375)
Resultado del ejercicio		265.898	1.428
Total patrimonio		<u>276.137</u>	<u>53</u>
TOTAL		<u>7.949.740</u>	<u>7.000.161</u>


Arq. Tommy Schwarzkopf
Gerente General


Ing. Jenny Flores
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

	<u>Notas</u>	Diciembre 31, 2018 2017 (En U.S. dólares)	
INGRESOS	15	303.927	20.559
Gastos de administración	16-17	27.474	19.114
Costos financieros	18	55	17
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		<u>276.398</u>	<u>1.428</u>
Impuesto a la renta:	10		
Gasto impuesto corriente		-	314
Total		<u>-</u>	<u>314</u>
UTILIDAD DEL AÑO		<u>276.398</u>	<u>1.114</u>



Arq. Tommy Schwarzkopf
Gerente General



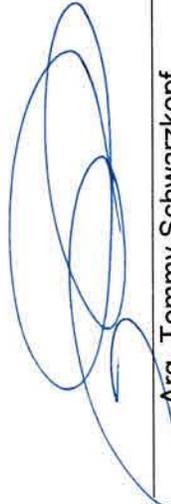
Ing. Jenny Flores
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Resultado del ejercicio</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2017	21.000		(20.947)		53
Impuesto a la renta ejercicio 2017			(314)		(314)
Resultados del ejercicio 2018				276.398	276.398
Apropiación reserva legal		10.500		(10.500)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2018	<u>21.000</u>	<u>10.500</u>	<u>(21.261)</u>	<u>265.898</u>	<u>276.137</u>


Arq. Tommy Schwarzkopf
Gerente General


Ing. Jenny Flores
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

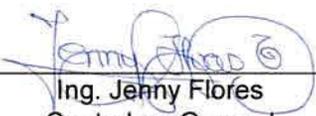
	Diciembre 31,	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(En U.S. dólares)	
FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Efectivo recibido de clientes	(231.389)	20.559
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(456.087)	(43.502)
Recuperación de clientes años anteriores	(55)	
Efectivo neto de (en) actividades de operación	<u>(687.531)</u>	<u>(22.943)</u>
FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adquisiciones en propiedad, planta y equipo	1.765.166	-
Inversiones adquiridas netas	(1.045.386)	-
Efectivo neto de (en) actividades de inversión	<u>719.780</u>	<u>-</u>
FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Efectivo neto de (en) actividades de financiamiento	<u>-</u>	<u>-</u>
EFFECTOS DE LA INFLACION SOBRE CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA		
CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA:		
Incremento (decremento) neto durante el año	32.249	(22.943)
Saldo al inicio del año	15.297	38.240
FIN DEL AÑO	<u>47.546</u>	<u>15.297</u>

INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

	Diciembre 31,	
	2018	2017
	(En U.S. dólares)	
RECONCILIACION DE UTILIDAD NETA CON EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION		
UTILIDAD (PERDIDA) NETA	276.398	1.428
Ajustes para reconciliar la utilidad neta con efectivo neto usado en flujos de operación:		
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales	(535.317)	(22.142)
Gastos prepagados	(1.100.011)	-
Otras cuentas por cobrar	(2.097)	(2.229)
Pasivos acumulados	673.496	-
Total ajustes	(963.929)	(24.371)
EFECTIVO NETO DE (EN) ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>(687.531)</u>	<u>(22.943)</u>


Arq. Tommy Schwarzkopf
Gerente General


Ing. Jenny Flores
Contadora General