INMOBILIARIA DELLKLEIN S.A.

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

Contenido	**Página**
Informe de los Auditores Independientes	1
Estado de situación financiera	4
Estado de resultado integral	5
Estado de cambios en el patrimonio	6
Estado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros	8

Abreviaturas:

FC	Fundamentos de las conclusiones - NIIF PYMES
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
IESBA	Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores
IVA	Impuesto al Valor Agregado
NIA	Normas Internacionales de Auditoría
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
NIIF PYMES	Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas
PN	Proyecto de Norma - NIIF PYMES
SRI	Servicio de Rentas Internas
US$	U.S. dólares

50 años

Deloitte.
Ecuador

Deloitte & Touche
Av. Amazonas N3517
Telf: (593 2) 381 5100
Quito - Ecuador

Tulcán 803
Telf: (593 4) 370 0100
Guayaquil - Ecuador

www.deloitte.com/ec

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
Inmobiliaria Dellklein S.A.:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Inmobiliaria Dellklein S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y los correspondientes estados 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 nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Inmobiliaria Dellklein S.A. al 31 de diciembre del 2016, 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 para Pequeñas y Medianas Empresas - NIIF PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección *"Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros"*. Somos independientes de Inmobiliaria Dellklein S.A. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la 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 hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Información presentada en adición a los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de Gerencia a la Junta de Accionistas, pero no incluye el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/ec/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Member of Deloitte Touche Tohmatsu

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.
En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra 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 nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que leamos el Informe anual de Gerencia a la Junta de Accionistas, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a la Junta de Accionistas.

Asunto de énfasis

Los estados financieros de Inmobiliaria Dellklein S.A. por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014, fueron examinados por otros auditores, quienes emitieron opiniones sin salvedades el 11 de marzo del 2016 y el 27 de marzo de 2015, respectivamente.

Responsabilidad de la administración de la compañía por los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas - NIIF PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración 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 es responsable 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 nuestra 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 nuestra 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, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra 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.

- Obtuvimos 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 na opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, evaluamos 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 concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. 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 ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

- 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 un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Deloitte & Touche

Quito, Abril 25, 2017
Registro No. 019

Jorge Brito
Socio
Licencia No. 21540

INMOBILIARIA DELLKLEIN S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

ACTIVOS	**Notas**	**31/12/16**	**31/12/15**
		(en U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Bancos		176,967	154,968
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar		39,764	4,128
Activos por impuestos corrientes	6		1,321
Otros activos		3,540	3,732
Total activos corrientes		220,271	164,149
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades de inversión y total activos no corrientes	4	774,819	789,035
TOTAL		995,090	953,184
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES:			
Otros pasivos financieros	5		137,500
Pasivos por impuestos corrientes	6	3,242	21
Total pasivos corrientes		3,242	137,521
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros y total pasivos no corrientes	5	275,000	137,500
Total pasivos		278,242	275,021
PATRIMONIO:	8		
Capital social		800	800
Reserva Legal		400	400
Utilidades retenidas		715,648	676,963
Total patrimonio		716,848	678,163
TOTAL		995,090	953,184

Ver notas a los estados financieros

Arq. Michel Deller K.
Gerente General

Juan Carlos Pastaz
Contador General

INMOBILIARIA DELLKLEIN S.A.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

	Notas	Año terminado 31/12/16	31/12/15
		(en U.S. dólares)	
INGRESOS:			
Ingresos ordinarios	9	120,091	116,442
Otros ingresos		3,166	1,170
Total ingresos		123,257	117,612
GASTOS:			
Alícuota condominio		(16,547)	(15,810)
Gastos por depreciación		(14,216)	(14,216)
Honorarios profesionales		(12,818)	(8,761)
Impuestos y contribuciones		(11,332)	(32,913)
Otros gastos		(15,523)	(16,391)
Total gastos		(70,436)	(88,091)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		52,821	29,521
Gasto por impuesto a la renta corriente	6	(14,136)	(8,693)
UTILIDAD DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL		38,685	20,828

Ver notas a los estados financieros

Arq. Michel Deller K.
Gerente General

Juan Carlos Pastaz
Contador General

INMOBILIARIA DELLKLEIN S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

	Capital social	Reserva legal	Utilidades retenidas	Total
		... (en U.S. dólares) ...		
Saldos al 31 de diciembre de 2014	800	400	656,135	657,335
Utilidad del año	___	___	20,828	20,828
Saldos al 31 de diciembre de 2015	800	400	676,963	678,163
Utilidad del año	___	___	38,685	38,685
Saldos al 31 de diciembre de 2016	800	400	715,648	716,848

Ver notas a los estados financieros

Arq. Michel Deller K.
Gerente General

Juan Carlos Pastaz
Contador General

INMOBILIARIA DELLKLEIN S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

	Año terminado 31/12/16	31/12/15
	(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	84,055	125,821
Pagado a proveedores	(55,552)	(80,719)
Pago de impuesto a la renta	(9,670)	(16,807)
Otros ingresos	3,166	1,170
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación	21,999	29,465
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Pagos de otros pasivos financieros y flujo de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	-	(275,000)
BANCOS:		
Incremento (disminución) neto del año	21,999	(245,535)
Saldos al comienzo del año	154,968	400,503
SALDOS AL FIN DEL AÑO	176,967	154,968

Ver notas a los estados financieros

Arq. Michel Deller K.
Gerente General

Juan Carlos Pastaz
Contador General