

INMOBILIARIA DELLKLEIN S.A.

Informe sobre el examen de los
estados financieros

Año terminado al
31 de diciembre de 2017

SECCIÓN I

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas

INMOBILIARIA DELLKLEIN S.A.

Quito, Ecuador

Opinión:

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA DELLKLEIN S.A.**, los cuales incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, y los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables más significativas y otra información financiera explicativa (Expresados en USDólares).
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **INMOBILIARIA DELLKLEIN S.A.** al 31 de diciembre de 2017, así como de los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES).

Base de la opinión:

3. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades con relación con esas normas se detallan más adelante en "Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de la Entidad de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Contadores Públicos emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA, por sus siglas en inglés), y hemos cumplido nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido constituye una base suficiente y apropiada para nuestra opinión de auditoría.

Párrafo de énfasis:

4. Los estados financieros correspondientes al período terminado al 31 de diciembre de 2016, que se presentan con fines comparativos, fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedades el 25 de abril de 2017.

Asuntos clave de auditoría:

5. Asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión al respecto, sin expresar una opinión por separado sobre los mismos.
6. No hemos identificado asuntos clave de auditoría que deban ser informados.

PBX +593 4 2367833 • Telf. 2361219 • E-mail pkf@pkfecuador.com • www.pkfecuador.com
Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edif. Finansur, piso 12 Of. 2 • P.O. Box 09-04-763 • Guayaquil

Teléfonos +593 2 2263959 • 2263960 • 2256814 • E-mail pkfuio@pkfecuador.com
Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edif. Prisma Norte, piso 4, Of. 404 • Quito

PKFECUADOR & Co. es una Firma Miembro de PKF International Limited, una red de Firmas legalmente independientes. Ni las otras Firmas Miembro, ni las Firmas corresponsales de la red, ni PKF International Limited, son responsables ni aceptan obligación alguna por el trabajo o asesoramiento que PKFECUADOR & Co. provee a sus clientes.



Responsabilidades de la Administración sobre los Estados Financieros:

7. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de conformidad con las Normas Internacionales de Información para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de incorrecciones materiales, debido a fraude o error.
8. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Entidad para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha, a menos que pretenda liquidar la empresa o cesar operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.
9. La Administración es responsable de supervisar el proceso de generación de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de los Estados Financieros:

10. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrecciones materiales, 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 conformidad con las NIA siempre detectará una incorrección material cuando exista. Una incorrección puede surgir por fraude o error, y se considera material si, de forma individual o conjunta, es razonable esperar que influya en las decisiones económicas de los usuarios sobre los estados financieros.
11. Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:
 - 11.1. Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrecciones materiales en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material por fraude es más alto que para una resultante de error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, tergiversaciones, o la anulación del control interno.
 - 11.2. Obtuvimos un entendimiento 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.
 - 11.3. Evaluamos la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas realizadas por la Administración.

- 11.4. Concluimos sobre la idoneidad del uso del supuesto de negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre significativa relacionada con eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre significativa, tenemos la obligación de llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, 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 un negocio en marcha.
- 11.5. Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan razonablemente las transacciones y eventos subyacentes.
12. Hemos comunicado a la Administración, entre otros asuntos, el alcance previsto, el cronograma y los hallazgos significativos de auditoría, así como las deficiencias significativas de control interno que fueron identificadas durante nuestra auditoría.
13. También le hemos proporcionado a la Administración una declaración sobre el cumplimiento de los requerimientos éticos relevantes en relación con la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan razonablemente ser considerados para influir en nuestra independencia, y en su caso, las salvaguardas correspondientes.
14. De los asuntos comunicados a la Administración, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y, por lo tanto, los asuntos clave de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que la ley o el reglamento impida la divulgación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente inusuales, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe, porque de hacerlo, sería razonable pensar que las consecuencias adversas serían mayores que los beneficios de interés público de dicha comunicación.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios:

15. De conformidad con el artículo 102 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, estamos obligados a opinar sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía en su calidad de sujeto pasivo. Nuestra opinión al respecto se emitirá en un informe por separado.

PKF Ecuador S.C.

16 de marzo de 2018
Guayaquil, Ecuador

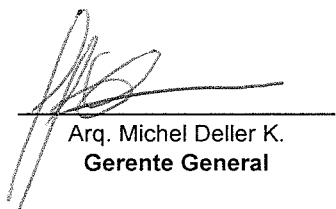


Manuel García Andrade
Superintendencia de Compañías, Valores
y Seguros No.02

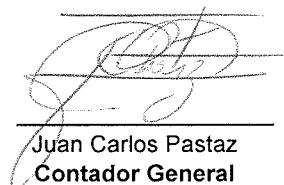
INMOBILIARIA DELLKLEIN S.A.**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**

(Expresados en USDólares)

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
<u>ACTIVOS</u>		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota E)	3.512	176.967
Cuentas y documentos por cobrar no relacionadas (Nota F)	18.442	36.035
Otras cuentas por cobrar no relacionadas (Nota G)	7.338	7.266
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	29.292	220.268
ACTIVOS NO CORRIENTES:		
Propiedades de inversión (Nota H)	760.604	774.819
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	760.604	774.819
TOTAL DE ACTIVOS	789.896	995.087
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>		
PASIVOS CORRIENTES:		
Sobregiro bancario (Nota I)	40.000	
Otras obligaciones corrientes	1.538	3.242
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	41.538	3.242
PASIVOS NO CORRIENTES:		
Cuentas por pagar relacionadas (Nota M)		275.000
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		275.000
PATRIMONIO (Nota J)		
Capital social	800	800
Reserva legal	400	400
Resultados provenientes de la adopción de NIIF para PYMES por primera vez	442.077	442.077
Resultados acumulados	305.081	273.568
TOTAL PATRIMONIO	748.358	716.845
TOTA PASIVOS Y PATRIMONIO	789.896	995.087



Arq. Michel Deller K.
Gerente General

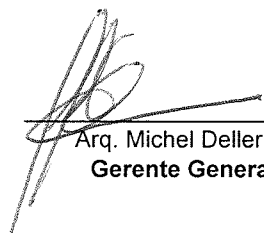


Juan Carlos Pastaz
Contador General

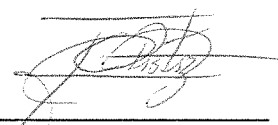
INMOBILIARIA DELLKLEIN S.A.**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2017	2016
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS (Nota K)	123.867	120.091
GASTOS OPERACIONALES:		
Gastos administrativos (Nota L)	80.677	70.323
UTILIDAD OPERACIONAL	43.190	49.768
OTROS INGRESOS Y GASTOS:		
Otros ingresos		3.166
Gastos financieros	469	113
	(469)	3.053
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA	42.721	52.821
Impuesto a la renta (Nota N)	11.208	14.136
UTILIDAD DEL EJERCICIO	31.513	38.685



Arq. Michel Deller K.
Gerente General



Juan Carlos Pastaz
Contador General

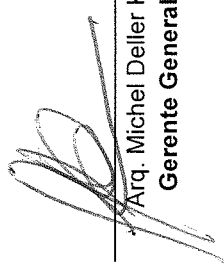
INMOBILIARIA DELLKLEIN S.A.

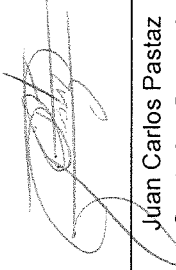
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresados en USDólares)

	Capital social	Reserva legal	Resultados provenientes de la adopción de NIIF para PYMES por primera vez	Resultados acumulados
Saldo al 1 de enero de 2016	800	400	442.077	234.883
Utilidad del ejercicio				38.685
Saldo al 1 de enero de 2017	800	400	442.077	273.568
Utilidad del ejercicio				31.513
Saldo al 31 de diciembre de 2017	800	400	442.077	305.081


Arq. Michel Deller K.
Gerente General

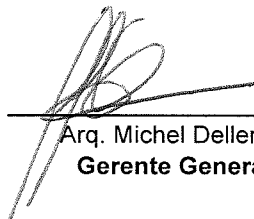

Juan Carlos Pastaz
Contador General

Vea notas a los estados financieros

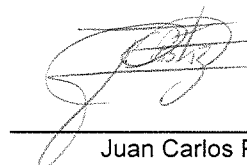
INMOBILIARIA DELLKLEIN S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2017	2016
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes	155.603	127.522
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(53.589)	(108.576)
Otros ingresos		3.166
Otros gastos	(469)	(113)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	101.545	21.999
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Pago de préstamos	(275.000)	
EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	(275.000)	
AUMENTO (DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	(173.455)	21.999
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	176.967	154.968
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	3.512	176.967



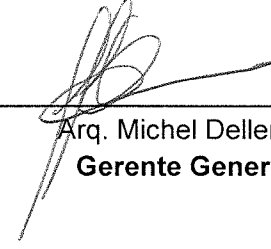
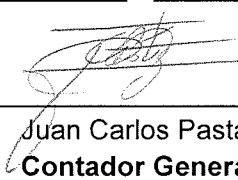
Arq. Michel Deller K.
Gerente General



Juan Carlos Pastaz
Contador General

INMOBILIARIA DELLKLEIN S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2017	2016
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
UTILIDAD DEL EJERCICIO	31.513	38.685
Ajustes por:		
Depreciación de propiedades de inversión	14.215	14.215
Amortización de seguros	4.330	4.112
	<u>50.058</u>	<u>57.012</u>
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
Cuentas y documentos por cobrar	13.191	(10.896)
Cuentas y documentos por pagar	38.296	(24.117)
	<u>51.487</u>	<u>(35.013)</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>101.545</u>	<u>21.999</u>
 Arq. Michel Deller K. Gerente General  Juan Carlos Pastaz Contador General		