



INMOBILIARIA DELLKLEIN S.A.

Informe sobre el examen
de los estados financieros

Año terminado al
31 de diciembre de 2019

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 2019 y los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **INMOBILIARIA DELLKLEIN S.A.** al 31 de diciembre de 2019, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera 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 de acuerdo con esas normas se detallan más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA, por sus siglas en inglés), y hemos cumplido nuestras responsabilidades éticas de conformidad con el Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido constituye una base suficiente y apropiada para nuestra opinión.

Asuntos clave de auditoría:

4. 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. No hemos identificado asuntos clave de auditoría que deban ser informados.

PBX +593 4 2367833 • Fax +593 4 2361056 • 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

Tel +593 2 2263959 - 2263960 • Fax +593 2 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:

5. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera 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.
6. 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 el negocio en marcha, a menos que pretenda liquidar la Compañía o cesar operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.
7. 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:

8. 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.
9. 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. Así mismo:
 - 9.1. 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.
 - 9.2. 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.
 - 9.3. Evaluamos la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas realizadas por la Administración.

PKFECUADOR & Co.

PKF

- 9.4. Concluimos sobre la idoneidad del uso del supuesto de negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no 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.
- 9.5. 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.
10. Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios:

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

04 de marzo de 2020
Guayaquil, Ecuador

PKFECUADOR & Co.

Registro No. SC-RNAE-002

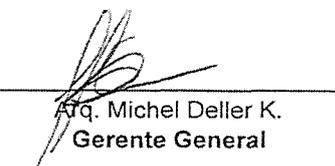


Manuel García Andrade
Socio

INMOBILIARIA DELLKLEIN S.A.ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

(Expresados en US Dólares)

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>ACTIVOS</u>		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota F)	55,752	17,512
Cuentas y documentos por cobrar no relacionadas (Nota G)	49,053	28,494
Otras cuentas y documentos por cobrar no relacionadas	2,728	323
Servicios y otros pagos anticipados	7,523	7,628
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	<u>115,056</u>	<u>53,957</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:		
Propiedades de inversión (Nota H)	732,172	746,388
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	<u>732,172</u>	<u>746,389</u>
TOTAL ACTIVOS	<u><u>847,228</u></u>	<u><u>800,346</u></u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>		
PASIVOS CORRIENTES:		
Otras obligaciones corrientes	9,279	8,336
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	<u>9,279</u>	<u>8,336</u>
PATRIMONIO (Nota I)		
Capital social	800	800
Reserva legal	400	400
Resultados acumulados	836,749	790,811
TOTAL PATRIMONIO	<u>837,949</u>	<u>792,010</u>
TOTA PASIVOS Y PATRIMONIO	<u><u>847,228</u></u>	<u><u>800,346</u></u>



 Atq. Michel Deller K.
 Gerente General



 Juan Carlos Pastaz
 Contador General

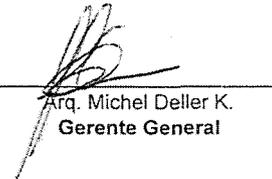


Veá notas a los estados financieros

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

(Expresados en US Dólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2019	2018
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	131,974	127,768
GASTOS ADMINISTRATIVOS (Nota J)	68,507	66,740
UTILIDAD OPERACIONAL	63,467	61,028
OTROS INGRESOS Y GASTOS, NETO	(45)	(408)
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA	63,422	60,620
Impuesto a la renta: Corriente (Nota K)	17,484	16,967
UTILIDAD NETA Y RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO	45,938	43,653



Arq. Michel Deller K.
Gerente General



Juan Carlos Pastaz
Contador General



Vea notas a los estados financieros

INMOBILIARIA DELLKLEIN S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

(Expresados en US Dólares)

	Capital social	Reserva legal	Resultados acumulados		Total
			Resultados acumulados provenientes de la adopción de NIIF por primera vez	Utilidades acumuladas no distribuidas de ejercicios anteriores	
Saldo al 1 de enero de 2018	800	400	442,077	305,081	747,158
Utilidad neta y resultado integral del ejercicio				43,653	43,653
Saldo al 1 de enero de 2019	800	400	442,077	348,734	790,811
Utilidad neta y resultado integral del ejercicio				45,938	45,938
Saldo al 31 de diciembre de 2019	800	400	442,077	394,672	836,749


Abg. Michel Deller K.
Gerente General


Juan Carlos Pastaz
Contador General



Vea notas a los estados financieros

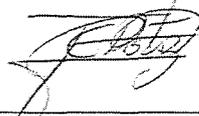
INMOBILIARIA DELLKLEIN S.A.ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Expresados en US Dólares)

	Años terminados al	
	31 de diciembre de	
	2019	2018
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes, neto	105,706	113,768
Efectivo pagado a proveedores y terceros, neto	(67,421)	(99,359)
Otros ingresos y gastos, neto	(45)	(409)
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	38,240	14,000
AUMENTO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	38,240	14,000
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	17,512	3,512
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	55,752	17,512



Atq. Michel Deller K.
Gerente General



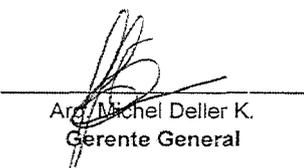
Juan Carlos Pastaz
Contador General

Veá notas a los estados financieros

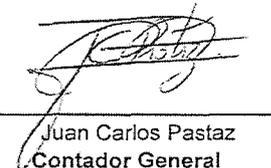
INMOBILIARIA DELLKLEIN S.A.ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Expresados en US Dólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2019	2018
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	45,938	43,652
Ajustes por:		
Depreciación	14,216	14,215
Amortización de seguros	3,411	3,335
	<u>63,565</u>	<u>61,202</u>
Variación neta en activos y pasivos corrientes:		
Cuentas y documentos por cobrar	(26,268)	(14,000)
Cuentas y documentos por pagar	943	(33,202)
	<u>(25,325)</u>	<u>(47,202)</u>
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>38,240</u>	<u>14,000</u>



Arg. Michel Deller K.
Gerente General



Juan Carlos Pastaz
Contador General



