

INMOBILIARIA ANAOS S.A.

Estados Financieros

31 de diciembre del 2017 y 2016

Informe de los Auditores Independientes

INMOBILIARIA ANAOS S.A.

CONTENIDO

INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES.....	3
BALANCE GENERAL.....	5
ESTADO DE RESULTADOS GLOBAL.....	6
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO	7
ESTADO DE FLUJO DEL EFECTIVO	8
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	10
1. GENERALIDADES	10
2. BASES DE ELABORACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES	10
2.1 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias.....	10
2.2 Impuesto a las ganancias.....	10
2.3 Propiedades, mobiliario y equipo	10
2.4 Deterioro del valor de los activos	11
2.5 Acreedores comerciales	11
2.6 Costo por préstamos	11
2.7 Participación a trabajadores.....	11
2.8 Reserva Legal.....	11
3. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO.....	12
7. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO.....	12
8. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.....	13
9. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES.....	13
10. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS.....	13
11. RESERVA LEGAL.....	14
12. GASTOS ADMINISTRATIVOS Y GENERALES.....	14
13. EVENTOS SUBSECUENTES.....	14



INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
INMOBILIARIA ANAOS S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de INMOBILIARIA ANAOS S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dichas fechas, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos de las cuestiones descritas en la sección Fundamentos de la opinión con salvedades de nuestro informe, los estados financieros adjuntos expresan, en todos los aspectos materiales, la imagen fiel de la situación financiera de INMOBILIARIA ANAOS al 31 de diciembre de 2017 y 2016, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES.

Fundamento de la opinión con salvedades

Como se explica en la nota 8, considerado el resultado obtenido en el ejercicio 2017, los accionistas de la Compañía han resuelto no registrar la obligación correspondiente a los intereses que devenga la deuda de la Compañía con relacionados. El efecto de esta decisión es subvaluar las pérdidas del ejercicio y las cuentas por pagar a relacionados en USD 90,658.

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Contadores públicos emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA) y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidades de la dirección y de los responsables del gobierno

La dirección es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

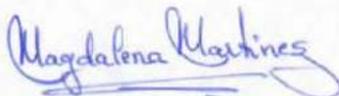
En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento excepto si la dirección tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros

Atentamente,



PHAROS AUDITORES EXTERNOS CÍA. LTDA.
SC RNAE No.703

Magdalena Martínez Mora
RN CPA 19309

Quito D. M., 21 de marzo de 2018,
excepto por el Informe de Cumplimiento
Tributario que se emitirá por separado

INMOBILIARIA ANAOS S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

	NOTAS	<u>2017</u>	<u>2016</u>
ACTIVO			
CORRIENTE			
Efectivo y equivalente de efectivo	3	5,098	13,935
Activos financieros	4	5,679	3,236
Servicios y otros pagos anticipados	5	2,795	21,000
Activos por impuestos corrientes	6	11,351	1,594
		<u>24,923</u>	<u>39,765</u>
NO CORRIENTE			
Propiedad, equipo y vehículos	7	1,430,644	1,047,087
TOTAL ACTIVO		<u>1,455,567</u>	<u>1,086,851</u>
PASIVO			
CORRIENTE			
Cuentas y documentos por pagar	8	7,041	9,318
Otras Obligaciones corrientes	9	10,060	5,655
Cuentas por pagar diversas relacionadas	10		20,000
		<u>17,101</u>	<u>34,974</u>
NO CORRIENTE			
Cuentas por pagar diversas relacionadas	10	1,319,966	926,849
		<u>1,319,966</u>	<u>26,849</u>
TOTAL PASIVO		<u>1,337,067</u>	<u>961,822</u>
PATRIMONIO			
(Véase estado adjunto)		118,500	125,029
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>1,455,567</u>	<u>1,086,851</u>

Las notas explicativas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA ANAOS S.A.
ESTADO DE RESULTADOS GLOBAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE
(Expresado en dólares estadounidenses)

	NOTAS	<u>2017</u>	<u>2016</u>
INGRESOS ORDINARIOS			
Por arrendamientos		160,604	231,096
TOTAL INGRESOS		160,604	231,096
GASTOS			
Administrativos	10	167,654	161,456
Financieros		78	61,857
TOTAL GASTOS		167,732	223,312
Otros Ingresos		599	
UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO		(6,529)	7,784

Las notas explicativas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA ANAOS S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
EL POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

	RESULTADOS ACUMULADOS				RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTAL
	CAPITAL ASIGNADO	RESERVA LEGAL	Utilidades de ejercicios anteriores	Adopción NIIF por primera vez		
Saldos al 31 de diciembre de 2015	8,000	3,915	76,373		28,958	117,245
Asignación reserva legal		2,896			(2,896)	-
Transferencias entre cuentas			26,062		(26,062)	-
Utilidad del ejercicio					7,784	7,784
Saldos al 31 de diciembre de 2016	8,000	6,810	102,435	-	7,784	125,029
Transferencias entre cuentas		526	7,258		(7,784)	-
Resultado del Ejercicio					(6,530)	(6,530)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	8,000	7,337	109,693	-	(6,530)	118,500

Las notas explicativas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA ANAOS S.A.
ESTADO DE FLUJO DEL EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de Arrendamientos	160,604	231,096
Otros cobros por actividades de operación	250,894	56,408
Clases de pagos por actividades de operación		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(163,556)	(155,384)
Otros pagos por actividades de operación	(14,478)	(107,417)
Intereses pagados		(61,857)
Impuestos a las ganancias pagados	(4,176)	(6,072)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIV. DE OPERACIÓN	229,288	(43,224)
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	(447,000)	(23,440)
FLUJOS DE EFECTIVO (UTILIZADOS EN) ACTIVIDAD. DE INVERSIÓN	(447,000)	(23,440)
Incremento(Pagos) de préstamos	208,875	60,576
FLUJOS DE EFECTIVO (UTILIZADOS EN) ACTIVIDAD. DE FINANCIACIÓN	208,875	60,576
INCREMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	(8,837)	(6,088)
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	13,935	20,023
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	5,098	13,935

(Continúa)

**CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y
LOS FLUJOS DE OPERACIÓN**

GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE PART TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	(6,530)	16,301
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:		
Ajustes por gasto de depreciación	63,443	53,379
Ajustes por gasto por impuesto a la renta		(6,072)
Ajustes por gasto por participación trabajadores		(2,445)
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	(2,443)	(3,236)
(Incremento) disminución en otros activos	8,447	(1,015)
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	(2,277)	3,030
Incremento (disminución) en otros pasivos	168,647	(103,166)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	229,288	(43,224)

Las notas explicativas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA ANAOS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017 y 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

1. GENERALIDADES

El 25 de febrero de 2009 se constituyó la compañía Inmobiliaria Anaos S.A con domicilio principal en el Distrito Metropolitano de Quito. Su objeto social es la compra venta, administración y comercialización de toda clase de bienes inmuebles.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES

Los presentes estados financieros han sido elaborados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares americanos, que es la moneda adoptada por el Ecuador desde marzo de 2000.

La preparación de estados financieros conforme las NIIF para las PYMES requieren se realicen ciertas estimaciones y se establezcan ciertos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

2.1 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos de actividades ordinarias proceden del arrendamiento de las oficinas de propiedad de la compañía.

2.2 Impuesto a las ganancias

El impuesto corriente está basado en la ganancia fiscal del año, se mide al importe máximo sobre la base de la ganancia fiscal actual

2.3 Propiedades, mobiliario y equipo

Las partidas de propiedades, mobiliario y equipo representan bienes tangibles que se espera utilizarlos por más de un año y que posee la empresa para su uso en las actividades que realiza.

Las partidas de propiedades, mobiliario y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulado. El costo corresponde al precio equivalente en efectivo en la fecha de reconocimiento y si el pago se aplaza más allá de los términos normales de crédito, el costo es el valor presente de todos los pagos futuros.

La depreciación se carga para distribuir el costo del activo aplicando el método de línea recta, a lo largo de su vida útil estimada en:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Edificio	20 años	20 años
Vehículos	10 años	10 años
Equipo de computación	3 años	3 años

2.4 Deterioro del valor de los activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan los saldos de las propiedades mobiliario y equipo para determinar si existen indicios de que esos activos han sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable del activo afectado con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

2.5 Acreedores comerciales

Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no cargan intereses.

2.6 Costo por préstamos

Son reconocidos en los resultados durante el período en que se incurren

2.7 Participación a trabajadores

En cumplimiento de disposiciones legales los trabajadores participan de las utilidades anuales en un 15%, esta se registra con cargo a los resultados del ejercicio en que se devengan

2.8 Reserva Legal

La ley de Compañías dispone que al menos el 5% de la utilidad anual sea apropiada como reserva legal hasta que esta alcance el 50% del capital. No está disponible para los socios y puede ser utilizada para incrementar el capital de la compañía.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Corresponde al saldo en la cuenta corriente cuyos saldos al 31 de diciembre de 2017 y 2016 son USD 5,098 y USD 13,935 respectivamente.

4. ACTIVOS FINANCIEROS

Este rubro está conformado de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
José Pichucho		700
Oswaldo Egas	5,679	2,536
	<u>5,679</u>	<u>3,236</u>

5. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 corresponde a Anticipo a Proveedores por 2,795 y 21,000, respectivamente.

6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre la composición de esta cuenta es la siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Credito Tributario IVA	9,793	1,594
Retenciones en la Fuente	1,558	
TOTAL	<u>11,351</u>	<u>1,594</u>

7. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Estos activos de propiedad de la compañía registran el siguiente movimiento:

	<u>AL</u>	<u>ADICIONE</u>	<u>AL</u>
	<u>31-12-2016</u>	<u>S</u>	<u>31-12-2017</u>
Terrenos	263,916	282,515	546,431
Edificios	543,720	164,485	708,206
Remodelaciones	342,073		342,073
Vehículos	101,830		101,830
Muebles y Enseres	225		225
Equipo de Computación	2,172		2,172
	<u>1,253,937</u>	<u>447,000</u>	<u>1,700,936</u>
Menos:			
DEPRECIACIÓN ACUMULADA			
Edificios	97,787	35,410	133,198
Remodelaciones	60,750	17,104	77,853

Vehículos	46,181	10,183	56,364
Muebles y Enseres	75	23	98
Equipo de Computación	2,057	724	2,781
	<u>206,850</u>	<u>63,443</u>	<u>270,293</u>
VALOR EN LIBROS	1,047,087	383,556	1,430,643

8. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Las siguientes son las obligaciones con proveedores:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Proveedores	1,383	3,035
Garantías por pagar	5,000	5,000
Tarjeta Corporativa	658	1,283
TOTAL	7,041	9,318

9. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Estas obligaciones comprenden lo siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Con la Administración tributaria	9,296	2,384
Con el IESS	227	289
Con el personal	537	2,982
TOTAL	10,060	5,655

10. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS

Corresponde a lo siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Corto plazo</u>		
Intereses por pagar		20,000
TOTAL CORTO PLAZO		20,000
<u>Largo plazo</u>		
Préstamo por pagar	1,157,829	784,812
Intereses por pagar	162,136	142,136
TOTAL LARGO PLAZO	1,319,966	926,948

Los accionistas han dispuesto no registrar los intereses que devenga la deuda por el período económico 2017, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2017 es USD 1,157,829.

Considerando la tasa activa del Banco Central al 31 de diciembre de 2017, el costo financiero no contabilizado asciende a USD 90.658 a una tasa de 7.83% anual.

Estos préstamos devengaron una tasa de interés anual aproximada del 8,09% y 9,21%, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, respectivamente.

11. RESERVA LEGAL

Conforme las disposiciones legales, la compañía registra la reserva legal correspondiente al 10% de la utilidad neta del ejercicio.

12. GASTOS ADMINISTRATIVOS Y GENERALES

Un resumen de este rubro es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Gastos de personal	28,573	42,561
Honorarios	18,479	18,367
Depreciaciones	63,443	53,379
Seguros	3,986	3,569
Mantenimiento P y E	15,854	22,288
Impuestos y Contribución	3,534	6,782
Impuesto a la renta	4,176	6,072
Baja anticipo a proveedores	21,000	
Otros	8,608	8,438
TOTAL	167,654	161,456

13. EVENTOS SUBSECUENTES

Al 31 de diciembre de 2017, no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Entidad pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros.