



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 2018 y 2017, 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 2018 y 2017, 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 10, considerado el resultado obtenido en el ejercicio 2018 y 2017, los accionistas de la Compañía han resuelto no registrar la obligación correspondiente a los intereses que devenga la deuda a largo plazo 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 101.155 y USD 90,658, respectivamente.

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.

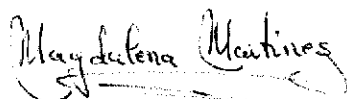
Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

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

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



Magdalena Martínez Mora
RN CPA 19309

Quito D. M., 10 de abril de 2019,
excepto por el Informe de Cumplimiento
Tributario que se emitirá por separado

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

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
ACTIVOS			
CORRIENTE			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	3	9,775	5,098
ACTIVOS FINANCIEROS	4	40,679	5,679
SERVICIOS Y OTROS PAGADOS ANTICIPADOS	5	2,224	2,795
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	6	3,845	11,351
		56,523	24,923
NO CORRIENTE			
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	7	1,349,816	1,430,644
TOTAL ACTIVO		1,406,339	1,455,566
PASIVOS			
CORRIENTE			
CUENTAS Y DTOS.POR PAGAR	8	(14,715)	(7,041)
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	9	(1,302)	(10,060)
CTAS POR PAGAR DIVERSAS_RELACION	10	(162,136)	(184,242)
		(178,153)	(201,343)
NO CORRIENTE			
OTROS PASIVOS NO CORRIENTES	10	(1,084,189)	(1,135,723)
PASIVO DIFERIDO		(25,209)	
		(1,109,399)	(1,135,723)
TOTAL PASIVOS		(1,287,551)	(1,337,067)
PATRIMONIO NETO			
(Véase estado adjunto)		(118,616)	(118,500)
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		(1,406,339)	(1,455,566)

Las notas explicativas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA ANAOS S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DE

RESULTADOS ACUMULADOS

	CAPITAL ASIGNADO	RESERVA LEGAL	UTILIDADES	ADOPCIÓN NIIF PRIMERA VEZ	RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTAL
SalDOS al 31 de diciembre de 2015	(8.000)	(3.915)	(76.373)	-	(28.956)	(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)	(6.811)	(102.435)	-	(7.783)	(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)	-	6.531	(118.499)
Transferencias entre cuentas			(6.530)		6.530	-
Resultado del Ejercicio					(117)	(117)
SalDOS al 31 de diciembre de 2018	(8.000)	(7.337)	(116.222)	-	12.944	(118.616)

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>2018</u>	<u>2017</u>
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de Arrendamientos	141,187	160,604
Otros cobros por actividades de operación	100,642	250,894
Clases de pagos por actividades de operación		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(143,151)	(163,556)
Otros pagos por actividades de operación	(65,865)	(14,478)
Impuestos a las ganancias pagados	(43)	(4,176)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIV. DE OPERACIÓN	32,772	229,288
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo		(447,000)
Venta de propiedades, planta y equipo	23,439	
FLUJOS DE EFECTIVO (UTILIZADOS EN) ACTIVIDAD. DE INVERSIÓN	23,439	(447,000)
Incremento(Pagos) de préstamos	(51,534)	208,875
FLUJOS DE EFECTIVO (UTILIZADOS EN) ACTIVIDAD. DE FINANCIACIÓN	(51,534)	208,875
INCREMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	4,677	(8,837)
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	5,098	13,935
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	9,775	5,098

(Continúa)

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

GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE PART TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	389	(6,530)
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:		
Ajustes por gasto de depreciación	61,099	63,443
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	(43)	
Ajustes por gasto por participación trabajadores	(58)	
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	(35,000)	(2,443)
(Incremento) disminución en otros activos	4,366	8,447
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	7,674	(2,277)
Incremento (disminución) en otros pasivos	(5,655)	168,647
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	32,772	229,288

Las notas explicativas adjuntas son parte integrante de los estados financieros