

INFORME DE COMISARIO SOBRE ESTADOS FINANCIEROS DE INMOBUSINESS S.A., DEL EJERCICIO ECONÓMICO AÑO 2.018

1. ANTECEDENTES

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 279 numeral cuatro de la Ley de Compañías sobre las funciones de comisario, de INMOBUSINESS S.A. con sede en la Ciudad de Ibarra, presento a ustedes señores accionistas, el informe de comisario correspondiente a los Estados Financieros del ejercicio económico del año 2019.

2. OBJETIVOS

- a) Emitir un informe sobre la razonabilidad de los Estados Financieros de Situación y de Resultados del año 2019 previo la revisión por muestreo de los registros contables, documentos de respaldo y más pruebas o procedimientos que fueron aplicados de acuerdo a las circunstancias.
- b) Determinar el cumplimiento de las disposiciones legales, reglamentarias, resoluciones, recomendaciones y más normas aplicables, sugiriendo acciones correctivas a la administración, para mejorar la eficiencia de la compañía.
- c) Evaluar el Sistema de Control Interno de la compañía y formular recomendaciones para lograr fortalecerlo.

3. OPINIÓN SOBRE ACTAS DE JUNTA GENERAL, LIBRO DE ACCIONES Y ACCIONISTAS, CAPITAL SOCIAL.

Las actas de las sesiones y los sumarios de las resoluciones de la Junta de accionistas tomadas durante el año 2019 se encuentran custodiadas por el secretario de la Junta que es el Gerente General, las cuales están ordenadas de manera cronológica por fechas de las sesiones, las actas están legalizadas por todos los accionistas.

Los comprobantes y libros de contabilidad se llevan y conservan de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

4. ANÁLISIS DE LAS CUENTAS QUE CONFORMAN LOS ESTADOS FINANCIEROS: DE SITUACIÓN Y DE RESULTADOS.

Del Análisis del Estado de Situación Financiera y Estado de Resultados Integral del Ejercicio económico 2019 se realiza el siguiente análisis:

a. ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA.

i. ANÁLISIS VERTICAL

| ACTIVOS | \$ | % Activos |
|---------------------------------------|----------------------|----------------|
| ACTIVO CORRIENTE | 293.913,11 | 1,80% |
| EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO | 54.906,21 | 0,34% |
| ACTIVOS FINANCIEROS | 144.612,10 | 0,89% |
| SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS | 20.614,60 | 0,13% |
| ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES | 73.780,20 | 0,45% |
| ACTIVO NO CORRIENTE | 15.993.203,80 | 98,20% |
| PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO | 15.919.848,25 | 97,75% |
| ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS | 23.829,58 | 0,15% |
| OTROS ACTIVOS | 39.840,56 | 0,24% |
| INTERESES DIFERIDO | 9.685,41 | 0,06% |
| TOTAL ACTIVOS | 16.287.116,91 | 100,00% |

| PASIVOS Y PATRIMONIO | \$ | % Activos |
|--|---------------------|---------------|
| PASIVO CORRIENTE | 4.646.625,89 | 28,53% |
| CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR | 863.431,61 | 5,30% |
| OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS | 1.144.925,28 | 7,03% |
| PROVISIONES INTERES INST FINANCIERA | 84.905,56 | 0,52% |
| RETENCIONES RENTA POR PAGAR | 6.728,60 | 0,04% |
| IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO | 117.755,40 | 0,72% |
| OBLIGACIONES CON EL IEES | 5.332,66 | 0,03% |
| PROVISIONES POR PAGAR EMPLEADOS | 16.152,30 | 0,10% |
| PROVISION JUBILACION PATRONAL Y DESAHUCIO | 13.186,00 | 0,08% |
| CUENTA POR PAGAR EMPLEADOS | 13.231,89 | 0,08% |
| PARTICIPACIÓN TRABAJADORES POR PAGAR DEL EJERCICIO | 88.735,46 | 0,54% |
| ANTICIPOS DE CLIENTES | 1.264,86 | 0,01% |
| CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR RELACIONADAS | 2.290.976,27 | 14,07% |
| PASIVOS NO CORRIENTES | 8.772.786,08 | 53,86% |
| CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS | 1.137.546,35 | 6,98% |

| | | |
|--|----------------------|----------------|
| OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS | 4.728.441,87 | 29,03% |
| PASIVO DIFERIDO | 2.906.797,86 | 17,85% |
| TOTAL PASIVO | 13.419.411,97 | 82,39% |
| | | |
| CAPITAL | 1.010.000,00 | 6,20% |
| RESERVAS | 390.775,34 | 2,40% |
| RESULTADOS DEL EJERCICIO | 223.581,55 | 1,37% |
| RESERVA DE REVALORIZACIÓN | 1.243.348,05 | 7,63% |
| TOTAL PATRIMONIO | 2.867.704,94 | 17,61% |
| TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO | 16.287.116,91 | 100,00% |

De los datos presentados en el Balance hacemos el siguiente análisis de la estructura de los Activos y Pasivos.

ACTIVOS

Los activos corrientes de la empresa representan un 1.80% del total de activos es decir que la empresa en el año siguiente, tiene un 1.80% de posibilidad de tener valores en efectivo.

Adicionalmente, entre otras cuentas representativas de los activos podemos mencionar: Propiedades, Planta y Equipo representan un 97.75% del total de Activos.

PASIVOS

El saldo de esta cuenta representa un 82,39% del total de Activos, es decir están comprometidos en terceros un 82,39%. De este monto el 28,53% es Pasivo de Corto Plazo y el 53,86% es Pasivo de Largo Plazo.

PATRIMONIO

El saldo de esta cuenta representa el 17,61% del total de los activos de la empresa, siendo las subcuentas más representativas: la reservas por revalorización de activos con un 7,63%.

ESTADO DE RESULTADOS

ii. ANÁLISIS VERTICAL

| INGRESOS Y EGRESOS | \$ | % Ingresos |
|--------------------------------------|---------------------|----------------|
| INGRESOS OPERACIONALES | 3.079.959,39 | 99,23% |
| OTROS INGRESOS | 23.993,57 | 0,77% |
| INGRESOS | 3.103.952,96 | 100,00% |
| COSTO DE VENTAS | 337.832,67 | 10,88% |
| GASTOS | 1.752.404,67 | 56,46% |
| ADMINISTRATIVOS | 1.125.367,50 | 36,26% |
| VENTA | - | 0,00% |
| FINANCIEROS | 627.037,17 | 20,20% |
| OTROS GASTOS NO OPERACIONALES | 422.145,89 | 13,60% |
| COSTOS Y GASTOS | 2.512.383,23 | 80,94% |
| UTILIDAD DEL EJERCICIO | 591.569,73 | 19,06% |

CUENTAS DE INGRESOS

Los ingresos de la empresa se deben principalmente al valor mensual de concesión (VMC) cobrados a los locales, además la amortización del valor inicial de concesión (VIC) de los locales.

CUENTAS DE COSTO DE VENTAS Y GASTOS

Los costos y los gastos de la empresa representa un 80.94% (gastos operacionales y no operacionales) se deben principalmente por conceptos de egresos de orden administrativo por remuneraciones, financieros y generales.

UTILIDAD DEL EJERCICIO

La utilidad operacional antes deducción de la participación a los trabajadores, pago de impuestos y deducción de reserva legal, es de USD 591.569,73 dólares que representa el 19.06% de los ingresos. Mientras que la utilidad neta a repartir entre los accionistas, una vez deducidos los rubros de ley es de USD. 223.581,55.

5. OPINIÓN SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros de INMOBUSINESS S.A., presentados en conjunto, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera y los resultados de la compañía en el período analizado, los mismos que han sido elaborados de acuerdo

con Normas Internacionales de Contabilidad NIC y Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Lo anterior no exime de la responsabilidad a los administradores y funcionarios por la veracidad y exactitud de los datos en ellos presentados y por el incumplimiento del marco jurídico que debieron observarse durante el ejercicio de las actividades desempeñadas en el año 2019.

6. INDICADORES FINANCIEROS Y DE GESTIÓN

a) CAPITAL DE TRABAJO

| | |
|---------------------------|-----------------------|
| Activos Corrientes | 293.913,11 |
| Pasivos Corrientes | (4.646.625,89) |
| CAPITAL DE TRABAJO | (4.352.712,78) |

El capital de trabajo negativo de 4.352.712,78 dólares nos indica que en el corto plazo un año, la Compañía tiene dificultades para pagar su deuda corriente.

b) RAZÓN DE LIQUIDEZ

ÍNDICE DE LIQUIDEZ = Activo Corriente / Pasivo Corriente

293.913,11 / 4.646.625,89 **0,06**

La razón de liquidez es de 0.06 nos indica que por cada dólar de deuda la empresa podría pagar USD. 0.06.

c) RAZÓN DE SOLVENCIA

ÍNDICE DE SOLVENCIA = Activo Total / Pasivo Total

16.287.116,91 / 13.419.411,97 **1,21**

Los activos totales de INMOBUSINESS S.A alcanzan a cubrir las deudas en relación de 1,21 veces contra 1 la deuda.

d) FINANCIAMIENTO DE TOTAL DE ACTIVOS

| | | |
|-------------------------|---------------|---------|
| TOTAL ACTIVOS | 16.287.116,91 | 100,00% |
| TOTAL PASIVO | 13.419.411,97 | 82,39% |
| TOTAL PATRIMONIO | 2.867.704,94 | 17,61% |

Los pasivos totales están financiando un 82.39% del total de los activos, es decir el activo está comprometido en un 82.39% frente a los pasivos o deudas con terceros.

El Patrimonio de la empresa es del 17.61% frente al total de activos significando que la empresa tiene una estructura patrimonial para enfrentar cualquier tipo de contingencia.

e) **ESTRUCTURA PATRIMONIAL**

| CUENTA | USD | % |
|--|---------------------|----------------|
| PATRIMONIO | | |
| Capital Social | 1.010.000,00 | 35,22% |
| RESERVAS | | |
| Reserva | 390.775,34 | 13,63% |
| SUPERAVIT | | |
| Resultado del Ejercicio | 223.581,55 | 7,80% |
| Reserva por Revalorización | 1.243.348,05 | 43,36% |
| Otros Resultados Integrales Acumulados | - | 0,00% |
| TOTAL PATRIMONIO | 2.867.704,94 | 100,00% |

La estructura del Patrimonio de la empresa al 31 de diciembre del 2019 está solventada en un 35.22% por el capital social, el 13.63% corresponde a reserva legal y facultativa, y en un 43,36% por reserva de revalorización activo fijos.

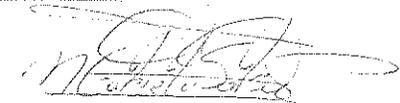
f) **INDICE DE RENTABILIDAD**

ÍNDICE DE RENTABILIDAD = Utilidad Neta / Ingresos Totales

591.569,73 / 3.103.952,96 **0,19**

La utilidad antes de impuestos representa el 0.19% de los Ingresos Netos obtenidos en el año 2019.

Atentamente,



Ing. Nadia Santos Pérez
COMISARIO INMOBUSINESS S.A.