



KPMG del Ecuador Cía. Ltda.
Av. Miguel H. Alcívar
Mz 302, solares 7 y 8
Guayaquil - Ecuador

Teléfonos: (593-4) 229 0697
(593-4) 229 0698
(593-4) 229 0699

Informe de los Auditores Independientes

A la Junta de Accionistas
Inmobiliaria Aldijo S. A.:

Informe sobre la Auditoría de los Estados Financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Inmobiliaria Aldijo S. A. ("la Compañía"), que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, y los estados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, y las notas que comprenden un resumen de las políticas importantes de contabilidad y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Aldijo S. A. al 31 de diciembre de 2018, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Base para la Opinión

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Nuestras responsabilidades 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 conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión.

Otros Asuntos

Los estados financieros de Inmobiliaria Aldijo S. A. al y por el año que terminó 31 de diciembre de 2017 fueron auditados por otros auditores cuyo informe de fecha 6 de marzo del 2018, contiene una opinión no calificada sobre esos estados financieros.

(Continúa)

Otra Información

La Administración es responsable por la Otra Información, la cual comprende el informe del Gerente para presentación a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros; pero no se incluye como parte de los estados financieros ni de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la Otra Información y no expresamos ninguna otra forma de seguridad concluyente.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la Otra Información y, al hacerlo, considerar si hay una inconsistencia material entre esa información y los estados financieros o con nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría, o si, de algún modo, parecen contener un error material. Si, basándonos en el trabajo realizado, concluimos que existe un error material en esa Otra Información, estamos obligados a informar ese hecho. No tenemos nada que comunicar en este sentido.

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo en Relación con los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) aprobadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y por el control interno que determina es necesario para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de errores materiales, ya sean debido a fraude o error.

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 negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, a menos que, la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los Encargados del Gobierno Corporativo de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestro objetivo es obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error material cuando éste exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en agregado, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en estos estados financieros.

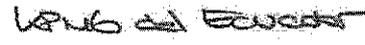
Como parte de nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y desarrollamos procedimientos de auditoría en respuesta a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar errores materiales debido a fraude es mayor que en el caso de errores, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, representaciones erróneas, o la evasión del control interno.

(Continúa)

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría en orden a diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones; así como la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado de utilizar, por parte de la Administración, la base contable de negocio en marcha, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, o si existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan causar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, estamos requeridos a llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre las correspondientes revelaciones en los estados financieros, o, si dichas revelaciones no son adecuadas, 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 continúe como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de una manera tal que logran una presentación razonable.

Nos comunicamos con los Encargados del Gobierno en relación con, entre otros temas, el alcance y la oportunidad de la realización de la auditoría y, cuando sea aplicable, los hallazgos significativos, incluyendo las deficiencias materiales en el control interno que identifiquemos durante nuestra auditoría.


SC-RNAE 069

Marzo 8 de 2019


Maria del Pilar Mendoza
Socia

Inmobiliaria Aldijo S. A.

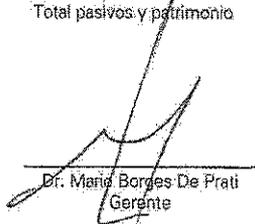
(Guayaquil - Ecuador)

Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2017

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

<u>Activos</u>	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activos corrientes:			
Efectivo en caja y bancos	7	US\$ 439,734	189,583
Otras inversiones	8	664,670	1,605,097
Cuentas por cobrar a compañías	15	164,145	828
Total activos corrientes		<u>1,268,549</u>	<u>1,795,508</u>
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión	9	17,396,744	17,557,041
Total activos no corrientes		<u>17,396,744</u>	<u>17,557,041</u>
Total activos		<u>US\$ 18,665,293</u>	<u>19,352,549</u>
<u>Pasivos y Patrimonio</u>			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar comerciales		US\$ 2,618	2,539
Otros impuestos por pagar		6,151	5,852
Impuesto a la renta por pagar	10	315,098	272,781
Total pasivos corrientes		<u>323,867</u>	<u>281,182</u>
Pasivos no corrientes:			
Impuesto diferido pasivo	10	2,560,607	2,624,228
Total pasivos no corrientes		<u>2,560,607</u>	<u>2,624,228</u>
Total pasivos		<u>2,884,474</u>	<u>2,905,410</u>
Patrimonio:			
Capital acciones	11	200,000	800
Aportes para futuras capitalizaciones	11	559	559
Reservas	11	100,000	400
Resultados acumulados	11	15,480,260	16,445,380
Total patrimonio		<u>15,780,819</u>	<u>16,447,139</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>US\$ 18,665,293</u>	<u>19,352,549</u>


Dr. María Borges De Prati
Gerente


Ing. Juan Parra,
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros separados.

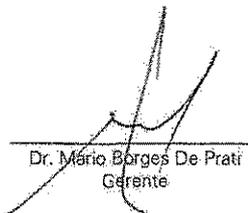
Inmobiliaria Aktijo S. A.

Estado de Resultados Integrales

Año que terminó el 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas de 2017

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Notas	2018	2017
Ingreso de actividades ordinarias	15	US\$ 2,016,922	1,967,729
Gastos operativos	16	(296,832)	(267,515)
Utilidad en operaciones		1,720,090	1,700,214
Ingresos financieros		26,760	75,807
Utilidad antes de impuesto a la renta		1,746,850	1,776,021
Impuesto a la renta	10	(413,170)	(430,418)
Utilidad neta		1,333,680	1,345,603
Utilidad neta por acción ordinaria	12	US\$ 3	673


 Dr. Mario Borges De Prati
 Gerente


 Ing. Juan Parra
 Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros separados.

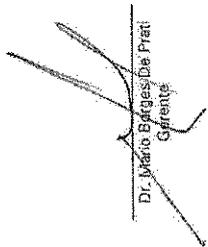
Inmobiliaria Aldijo S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Año que terminó el 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas de 2017

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Resultados acumulados					Total patrimonio
	Capital acciones	Aporte para futuras capitalizaciones	Reserva legal	Por adopción inicial a las NIIF	Resultados acumulados	
Saldo al 1 de enero de 2017	US\$ 800	559	400	10.427.938	6.671.839	17.099.777
Utilidad neta	-	-	-	-	1.345.603	1.345.603
Distribución de dividendos, resolución de la Junta de accionistas del 19 de octubre de 2017	-	-	-	-	(2.000.000)	(2.000.000)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	800	559	400	10.427.938	6.017.442	16.445.380
Utilidad neta	-	-	-	-	1.333.660	1.333.660
Capitalización, resolución en Registro Mercantil del 13 de diciembre de 2018	199.200	-	-	(199.200)	-	(199.200)
Apropiación de reserva legal	-	-	99.600	-	(99.600)	(99.600)
Distribución de dividendos, resolución de la Junta de accionistas del 23 de marzo de 2018	-	-	-	-	(2.000.000)	(2.000.000)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	US\$ 200.000	559	100.000	10.228.738	5.251.522	15.480.260


Dr. Mario Berges de Prati
Gerente


Mr. Juan Pablo
Compañer

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros separados.

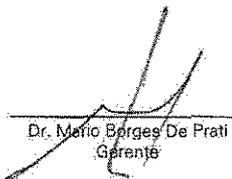
Inmobiliaria Aldijo S. A.

Estado de Flujos de Efectivo

Año que terminó el 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas de 2017

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Notas	2018	2017
Utilidad neta	US\$	1,333,680	1,345,603
Ajustes para conciliar la utilidad neta al efectivo neto provisto por actividades de operación:			
Depreciación de propiedades de inversión	9	160,297	160,295
Intereses financieros		(14,670)	(4,312)
Impuesto a la renta	10	413,170	430,418
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas		(163,317)	(242)
Cuentas por pagar comerciales		79	(717)
Otros impuestos por pagar		289	(14,869)
Impuestos a la renta pagado	10	(434,474)	(479,490)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		1,295,054	1,435,956
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Otras inversiones		955,097	509,151
Efectivo neto provisto en las actividades de inversión		955,097	509,151
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Pago de dividendos	11	(2,000,000)	(2,000,000)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		(2,000,000)	(2,000,000)
Aumento (disminución) neto del efectivo en caja y bancos		250,151	(54,863)
Efectivo en caja y bancos al inicio del año	7	189,583	244,466
Efectivo en caja y bancos al final del año	7	US\$ 439,734	189,583


 Dr. Mario Borges De Prati
 Gerente


 Ing. Juan Parra
 Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

