

Inmobiliaria Aldijo S. A.

Estados Financieros Separados

31 de diciembre de 2019

Con el Informe de los Auditores Independientes

Inmobiliaria Aldijo S. A.
Estados Financieros Separados
31 de diciembre de 2019
Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Estado Separado de Situación Financiera

Estado Separado de Resultados Integrales

Estado Separado de Cambios en el Patrimonio

Estado Separado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros Separados



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 Separados

Opinión

Hemos auditado los estados financieros separados de Inmobiliaria Aldijo S. A. (“la Compañía”), que incluyen el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, y los estados separados de 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 separados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Inmobiliaria Aldijo S. A. al 31 de diciembre de 2019, 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. 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.

Énfasis en un Asunto

Sin calificar nuestra opinión, llamamos la atención a la nota 2 (a), que menciona que estos estados financieros separados se presentan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Adicionalmente, la Compañía presenta estados financieros consolidados conforme lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera, los cuales se presentan por separado.

(Continúa)

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

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

En la preparación de los estados financieros separados, 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 Separados

Nuestro objetivo es obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros separados 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 separados.

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 separados 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.
- 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 separados, 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.

(Continúa)

- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros separados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros separados representan las transacciones y los hechos subyacentes de una manera tal que logran una presentación razonable.
- Obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada sobre la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros separados. Somos responsables de la dirección, supervisión y desempeño de la auditoría del grupo. Somos solamente responsable de nuestra opinión en auditoría.

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, los hallazgos significativos, incluyendo las deficiencias materiales en el control interno que identifiquemos durante nuestra auditoría.

KPMG del Ecuador

SC-RNAE 069

Abril 27 de 2020

Maria del Pilar Mendoza
Socia

Inmobiliaria Aldijo S. A.
(Guayaquil - Ecuador)

Estado Separado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2019, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2018

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

<u>Activos</u>	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Activos corrientes:			
Efectivo en caja y bancos	7	US\$ 219,234	439,734
Otras inversiones	8	2,114,190	664,670
Cuentas por cobrar a compañías	16	2,016	164,145
Total activos corrientes		2,335,440	1,268,549
Activos no corrientes:			
Inversiones en acciones	10	5,674,659	-
Propiedades de inversión	9	17,609,807	17,396,744
Total activos no corrientes		23,284,466	17,396,744
Total activos		US\$ 25,619,906	18,665,293
Pasivos y Patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar comerciales		US\$ 954	2,618
Otros impuestos por pagar		6,738	6,151
Impuesto a la renta por pagar	11	313,227	315,098
Total pasivos corrientes		320,919	323,867
Pasivos no corrientes:			
Cuentas por pagar comerciales		5,560	-
Impuesto diferido pasivo	11	2,528,103	2,560,607
Total pasivos no corrientes		2,533,663	2,560,607
Total pasivos		2,854,582	2,884,474
Patrimonio:			
Capital acciones	12	200,000	200,000
Aportes para futuras capitalizaciones	12	559	559
Reservas	12	100,000	100,000
Resultados acumulados	12	22,464,765	15,480,260
Total patrimonio		22,765,324	15,780,819
Total pasivos y patrimonio		US\$ 25,619,906	18,665,293


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 Separado de Resultados Integrales

Año que terminó el 31 de diciembre de 2019, con cifras comparativas de 2018

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

	Notas	2019	2018
Ingreso de actividades ordinarias	16	US\$ 2,074,225	2,016,922
Gastos operativos	17	(343,629)	(296,832)
Utilidad en operaciones		1,730,596	1,720,090
Otros ingresos	10	1,665,122	-
Ingresos financieros		26,172	26,760
Utilidad antes de impuesto a la renta		3,421,890	1,746,850
Impuesto a la renta	11	(446,922)	(413,170)
Utilidad neta		2,974,968	1,333,680
Utilidad neta por acción ordinaria	13	US\$ 6	3



Dr. Mario Borges De Prati
Gerente



Ing. Juan Parra
Contador General

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

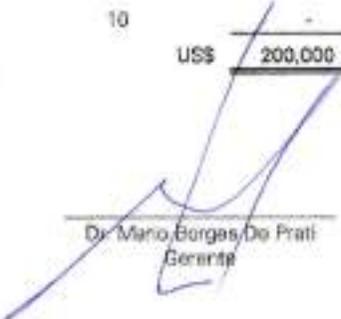
Inmobiliaria Aldijo S. A.

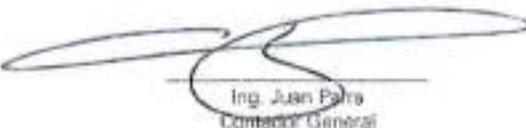
Estado Separado de Cambios en el Patrimonio

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

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

	Notas	Capital acciones	Aporte para futuras capitalizaciones	Reserva legal	Resultados acumulados			Total patrimonio	
					Por adopción inicial a las NIIF	Reserva por valuación	Resultados acumulados		Total
Saldos al 1 de enero de 2018		US\$ 800	559	400	10,427,938	-	6,017,442	16,445,380	16,447,139
Utilidad neta		-	-	-	-	-	1,333,680	1,333,680	1,333,680
Capitalización, resolución en Registro Mercantil del 13 de diciembre de 2018	12	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	12	-	-	-	-	-	(2,000,000)	(2,000,000)	(2,000,000)
Saldos al 31 de diciembre de 2018		200,000	559	100,000	10,228,738	-	5,251,522	15,480,280	15,780,619
Utilidad neta		-	-	-	-	-	2,974,968	2,974,968	2,974,968
Inversiones en acciones	10	-	-	-	-	4,009,537	-	4,009,537	4,009,537
Saldos al 31 de diciembre de 2019		US\$ 200,000	559	100,000	10,228,738	4,009,537	8,226,480	22,464,765	22,786,324


Dr. Mario Borges De Prati
Gerente


Ing. Juan Para
Contador General

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

Inmobiliaria Aldijo S. A.

Estado Separado de Flujos de Efectivo

Año que terminó al 31 de diciembre de 2019, con cifras comparativas de 2018

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

	Notas	2019	2018
Utilidad neta	US\$	2,974,968	1,333,680
Ajustes para conciliar la utilidad neta al efectivo neto provisto por actividades de operación:			
Depreciación de propiedades de inversión		161,086	160,297
Intereses financieros		(26,172)	(14,670)
Ganancias en método de participación - subsidiaria	10	(1,666,122)	-
Impuesto a la renta		446,922	413,170
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas		162,129	(163,317)
Cuentas por pagar comerciales		3,896	79
Otros impuestos por pagar		587	289
Intereses recibidos		26,652	-
Impuestos a la renta pagado		(481,297)	(434,474)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		1,603,649	1,295,054
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades de inversión		(374,149)	-
Otras inversiones		(1,450,000)	955,097
Efectivo neto provisto (utilizado) en las actividades de inversión		(1,824,149)	955,097
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Pago de dividendos		-	(2,000,000)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		-	(2,000,000)
Aumento (disminución) neto del efectivo en caja y bancos		(220,500)	250,151
Efectivo en caja y bancos al inicio del año		439,734	189,583
Efectivo en caja y bancos al final del año	US\$	219,234	439,734
Transacciones que no generaron movimientos de efectivos			
Reorganización de inversiones en acciones	1	US\$ 4,008,537	-

Dr. Mario Borges De Prati
Gerente

Ing. Juan Perra
Contador General

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