

INFORME DE AUDITORIA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta General de Accionistas
INMOBILIARIA ANDINA S. A.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA ANDINA S.A.** que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019, el estado de resultados integral, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA ANDINA S.A.** al 31 de diciembre del 2019, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). 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 el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con este Código de Ética. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Otra Información

La Administración de la Compañía es la responsable por la preparación del informe anual de los Administradores a la Junta General de Accionistas, se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía no incluye el informe anual de la Administración y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional, y considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con lo tratado en el contexto de la auditoría o si se encuentra distorsionada de forma material.

Responsabilidad de la administración en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en funcionamiento, se revelan según corresponda, las cuestiones relacionadas a este asunto y de la aplicación del principio contable de empresa en funcionamiento.

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

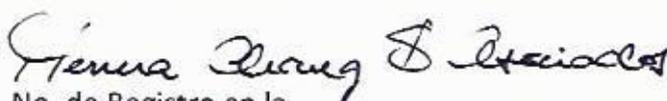
Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad; pero, no garantiza que 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, puedan preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

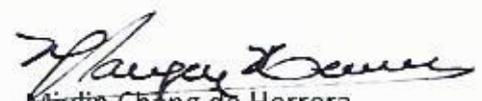
Una descripción más detallada de las responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros se encuentra en el Anexo A. Esta descripción es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias como contribuyente o como agente de retención o percepción de los tributos, requerido según el Art. 102 de la Ley de Régimen Tributario Interno y el informe sobre el cumplimiento de las normas para prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos; por parte de **INMOBILIARIA ANDINA S.A.**, será emitido por separado.

HERRERA CHANG & ASOCIADOS


No. de Registro en la
Superintendencia de
Compañías, Valores
y Seguros: 010


Maudin Chang de Herrera
Socia
No. de Licencia
Profesional: 6239

Enero 17, 2020

Guayaquil, Ecuador

INMOBILIARIA ANDINA S.A.
(Guayaquil - Ecuador)

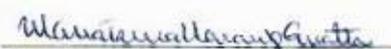
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

31 de diciembre del 2019

En US\$ dólares, sin centavos

<u>Activos</u>	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalente de efectivo	7	US\$ 516.413	US\$ 10.436
Impuestos por recuperar	8	559.174	613.999
Otras cuentas por cobrar		1.627	615.190
Total activos corrientes		1.077.214	1.239.625
Activos no corrientes:			
Muebles y equipos	9	29.225	33.425
Inversiones en acciones	10	3.047.248	3.047.248
Propiedades de inversión	11	2.885.296	2.432.931
Total activos no corrientes		5.961.769	5.513.604
Total activos		US\$ 7.038.983	US\$ 6.753.229
Pasivos y Patrimonio			
<u>Pasivos corrientes:</u>	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Sobregiro bancario		US\$ 7.231	US\$ 52.071
Deuda a corto plazo	12	64.359	59.359
Proveedores y otras cuentas por pagar		6.054	4.753
Otros impuestos por pagar	13	57.128	53.756
Anticipos de clientes	14	129.966	8.926
Gastos acumulados por pagar	15	33.012	184.589
Total pasivos corrientes		297.750	363.454
Pasivos no corrientes:			
Deuda a largo plazo	12	69.780	134.139
Jubilación patronal y desahucio	16	94.485	90.496
Otros pasivos		84.000	84.000
Cuentas por pagar accionistas	17	5.895.781	5.595.781
Total pasivos no corrientes		6.144.046	5.904.416
Total pasivos		6.441.796	6.267.870
Patrimonio:			
Capital social	18	17.000	17.000
Reserva legal	19	30.000	30.000
Reserva facultativa	19	1.183.618	1.183.618
Resultados acumulados	20	(633.431)	(745.259)
Total patrimonio		597.187	485.359
Total pasivos y patrimonio		US\$ 7.038.983	US\$ 6.753.229

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros


Sra. María Teresa Naranjo Ginatta
Gerente General


CPA Cynthia Palacios
Contadora General

INMOBILIARIA ANDINA S.A.

(Guayaquil - Ecuador)

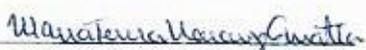
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

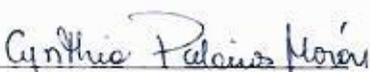
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2019

En US\$ dólares, sin centavos

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos-Alquileres		US\$ 560.410	US\$ 598.424
Dividendos recibidos	10	62.100	169.052
Ganancia por venta de propiedades de inversión	11	505.794	-
Total ingresos operacionales		<u>1.128.304</u>	<u>767.476</u>
Gastos de operación:			
Gastos de administración		(963.832)	(904.046)
Gastos financieros		(15.891)	(19.757)
Total gastos operacionales	21	<u>-979.723</u>	<u>-923.803</u>
Utilidad (Pérdida) operacional		<u>148.581</u>	<u>-156.327</u>
Otros ingresos (egresos):			
Intereses ganados		780	108
Otros ingresos		119	19.591
Otros ingresos (egresos), neto		<u>899</u>	<u>19.699</u>
Utilidad (Pérdida) antes de participacion a trabajadores e impuesto a la renta		<u>149.480</u>	<u>-136.628</u>
Participación a trabajadores	15	(22.422)	-
Utilidad (Pérdida) antes de impuesto a la renta		<u>127.058</u>	<u>-136.628</u>
Impuesto a la renta	22	(15.230)	28.057
Resultado integral del ejercicio		<u>US\$ 111.828</u>	<u>US\$ -164.685</u>

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros


Sra. María Teresa Naranjo Ginatta
Gerente General


CPA Cynthia Palacios
Contadora General

INMOBILIARIA ANDINA S.A.
(Guayaquil - Ecuador)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2019

En US\$ dólares, sin centavos

	Capital pagado	Reserva legal	Reserva facultativa	Resultados acumulados	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2017	US\$ 17.000	30.000	1.183.618	(580.574)	650.044
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	(164.685)	(164.685)
Saldo al 31 de diciembre del 2018	17.000	30.000	1.183.618	(745.259)	485.359
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	111.828	111.828
Saldo al 31 de diciembre del 2019	US\$ 17.000	30.000	1.183.618	(633.431)	597.187

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros



Sra. María Teresa Naranjo Ginatta
Gerente General



CPA Cynthia Palacios
Contadora General

INMOBILIARIA ANDINA S.A.
(Guayaquil - Ecuador)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2019

En US\$ dólares, sin centavos

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Aumento (Disminución) en efectivo:</u>		
Flujos de efectivo en las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	US\$ 560.410	598.424
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(626.305)	(690.648)
Impuesto a la renta pagado	(44.099)	(50.041)
Intereses ganados y otros	4.903	19.699
Efectivo neto usado por las actividades de operación	<u>(105.091)</u>	<u>(122.566)</u>
Flujos de efectivo en las actividades de inversión:		
Adquisición de muebles y equipos	(3.752)	(414)
Venta de propiedades de inversión	530.000	-
Dividendos recibidos	62.100	169.052
Efectivo neto proveniente en las actividades de inversión	<u>588.348</u>	<u>168.638</u>
Flujos de efectivo en las actividades de financiamiento:		
Recibido (pagado) a accionistas y relacionadas	300.000	1.000
Intereses pagados por préstamos recibido accionistas	(173.081)	(20.548)
Pago deuda a largo plazo	(59.359)	(54.747)
Efectivo neto usado de las actividades de financiamiento	<u>67.560</u>	<u>(74.295)</u>
Disminución neto de efectivo	550.817	(28.223)
Efectivo al inicio del año	10.436	1.862
Aumento (disminución) neto en sobregiro bancario	(44.840)	36.797
Efectivo al final del año	<u>US\$ 516.413</u>	<u>US\$ 10.436</u>

PASAN

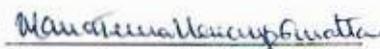
INMOBILIARIA ANDINA S.A.
(Guayaquil - Ecuador)

VIENEN

Conciliación del resultado integral del ejercicio con el efectivo neto usado en las actividades de operación

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad (Pérdida) antes de participación de trabajadores	US\$	149.480	(136.628)
Partidas de conciliación entre la utilidad neta con el efectivo neto usado en las actividades de operación:			
Participación a trabajadores	15	(22.422)	-
Impuesto a la renta	23	(15.230)	(28.057)
Depreciación	9 y 11	140.940	119.396
Jubilación patronal y desahucio	16	3.989	(18.246)
Intereses pagados		-	19.756
Utilidad en inversiones - Dividendos recibidos	10	(62.100)	(169.052)
Utilidad en venta de inmuebles	11	(505.794)	-
Total partidas conciliatorias		<u>(460.617)</u>	<u>(76.203)</u>
Cambios en activos y pasivos:			
<i>(Aumento) Disminución</i>			
Cuentas por cobrar		4.004	117.802
Impuestos por recuperar		54.825	(21.984)
<i>Aumento (Disminución)</i>			
Cuentas por pagar		125.713	(4.870)
Gastos acumulados por pagar		21.504	-683
Total cambios en activos y pasivos		<u>206.046</u>	<u>90.265</u>
Efectivo neto usado por las actividades de operación	US\$	<u>(105.091)</u>	<u>(122.566)</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros


Sra. María Teresa Naranjo Ginatta
Gerente General


CPA Cynthia Palacios
Contadora General