

INMOBILIARIA INSELESA INMOINSELESA S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
CON INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas de
INMOBILIARIA INSELESA INMOINSELESA S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA INSELESA INMOINSELESA S.A.** (Una Sociedad Anónima constituida en el Ecuador), que comprenden: el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2018 y por el período del 22 de junio al 31 de diciembre del 2018 que se presentan con fines comparativos, de acuerdo con la normativa local vigente, no requerían ser auditados.

En nuestra opinión los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **INMOBILIARIA INSELESA INMOINSELESA S.A.**, al 31 de diciembre del 2019, su desempeño financiero, y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría NIA. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección Responsabilidades del Auditor. Somos independientes de la Compañía, de conformidad con los requerimientos de ética para profesionales de Contaduría Pública 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 proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Aspecto de énfasis

Sin modificar nuestra opinión, mencionamos lo siguiente:

Como se describe en la Nota 12 a los estados financieros, debido a los posibles impactos esperados por la declaratoria de Estado de Excepción y Emergencia Sanitaria por COVID 19, existe un ambiente de recesión de la economía. Debido a las condiciones antes mencionadas, entre otras, se espera que se produzca una contracción en el mercado de construcción en la que participa la Compañía y que puede prolongarse en los siguientes períodos. A la fecha de este reporte, la Gerencia está trabajando en las estrategias a seguir y no se conocen los impactos de esta situación.

La Compañía fue constituida en el 2018 y durante el 2019 empezó con el desarrollo de los proyectos inmobiliarios; es decir aún no genera ingresos de su actividad principal; en estas condiciones no generó resultados positivos. Al 31 de diciembre del 2019 presenta pérdidas acumuladas por US\$25,222; de acuerdo al Artículo 361, numeral 6 de la Ley de Compañías, la Compañía se encuentra en causal de disolución cuando las pérdidas superan el cincuenta por ciento del capital social más el total de las reservas. La Gerencia considera que esta situación cambiará progresivamente una vez que se concluyan los proyectos en ejecución (Ver Nota 4).

Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando estas circunstancias.

Información presentada en adición a los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual incluye el Informe Anual de los Administradores a la Junta General de Accionistas, misma que no incorpora necesariamente el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no cubre dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento concluyente sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe Anual de los Administradores a la Junta General de Accionistas, cuando esté disponible, y al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si, de otra forma, parecería estar materialmente incorrecta. Una vez que leamos dicho informe, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar este asunto.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

La Gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF; con disposiciones de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros para la aplicación de las provisiones por beneficios a los empleados bajo la NIC 19; y, del control interno determinado como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, 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 el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no exista otra alternativa realista que hacerlo.

Los accionistas, son los encargados del Gobierno Corporativo de la Compañía y en conjunto con la Administración responsables de la supervisión del proceso de la información financiera de la Compañía.

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

El objetivo de nuestra auditoría es obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, 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 conformidad con Normas Internacionales de Auditoría NIA, detecte siempre un error material cuando éste exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es mayor que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.

- Obtuvimos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Gerencia, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de este informe de auditoría; sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y, cuando fue aplicable, los hallazgos significativos de la auditoría identificados, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.



Omicelle

RNAE No. 358
29 de junio del 2020
Quito, Ecuador



Carlos A. García L.
Representante Legal
R.N.C.P.A. No. 22857

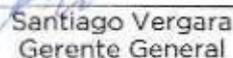
INMOBILIARIA INSELESA INMOINSELESA S.A.

Estados de Situación Financiera
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	Nota	2019	2018
ACTIVO			
CORRIENTE			
Instrumentos financieros			
Efectivo y equivalentes de efectivo	(3)	100,767	3,849
Activo por impuestos, corriente	(7)	315,209	62,366
Total activo corriente		415,976	66,215
NO CORRIENTE			
Proyectos en ejecución	(4)	7,571,000	5,694,035
Total activo no corriente		7,571,000	5,694,035
Total activo		7,986,976	5,760,250
PASIVO			
CORRIENTE			
Instrumentos financieros			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	(5)	4,769	5,284
Cuentas por pagar partes relacionadas	(6)	1,357,647	1,355,672
Pasivo por impuestos, corriente	(7)	7,493	1,502
Total pasivo corriente		1,369,909	1,362,458
NO CORRIENTE			
Instrumentos financieros			
Cuentas por pagar partes relacionadas	(6)	6,641,489	4,399,502
Total pasivo no corriente		6,641,489	4,399,502
Total pasivo		8,011,398	5,761,960
PATRIMONIO			
Capital social	(8)	800	800
Pérdidas acumuladas		(25,222)	(2,510)
Total patrimonio		(24,422)	(1,710)
Total pasivo y patrimonio		7,986,976	5,760,250



Sandra Herrera
Contadora General



Santiago Vergara
Gerente General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

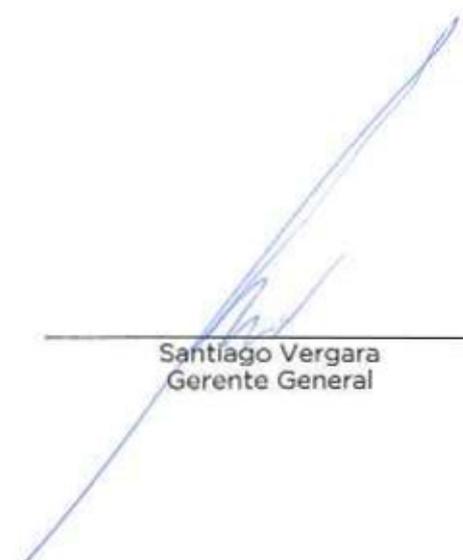
INMOBILIARIA INSELESA INMOINSELESA S.A.

Estados de Resultados Integral
 Por el año terminado al 31 de diciembre del 2019 y
 por el período del 22 de junio al 31 de diciembre del 2018
 (Expresados en Dólares de E.U.A.)

	Nota	2019	2018
INGRESOS			
Otros ingresos	(10)	-	100
		-	100
GASTOS			
Administración y ventas	(11)	22,712	2,610
		(22,712)	(2,610)
Pérdida antes de impuesto a la renta		(22,712)	(2,510)
Impuesto a la renta	(7)	-	-
PÉRDIDA DEL AÑO		(22,712)	(2,510)
OTROS RESULTADOS INTEGRALES		-	-
RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		(22,712)	(2,510)



Sandra Herrera
 Contadora General



Santiago Vergara
 Gerente General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

INMOBILIARIA INSELESA INMOINSELESA S.A.

Estados de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2019 y
por el período del 22 de junio al 31 de diciembre del 2018
(Expresados en Dólares de E.U.A)

	CAPITAL SOCIAL	PÉRDIDAS ACUMULADAS	TOTAL
SALDO AL 22 DE JUNIO DEL 2018	-	-	-
MÁS (MENOS)			
Aporte de capital	800	-	800
Resultado integral del año	-	(2,510)	(2,510)
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018	800	(2,510)	(1,710)
MÁS (MENOS)			
Resultado integral del año	-	(22,712)	(22,712)
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019	800	(25,222)	(24,422)

Sandra Herrera
Contadora General

Santiago Vergara
Gerente General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

INMOBILIARIA INSELESA INMOINSELESA S.A.

Estados de Flujos de Efectivo
 Por el año terminado al 31 de diciembre del 2019 y
 por el período del 22 de junio al 31 de diciembre del 2018
 (Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Efectivo (pagado) a proveedores, partes relacionadas y otros	(267,492)	(57,910)
Gastos bancarios	(612)	(280)
Otros ingresos	-	100
Efectivo neto por actividades de operación	(268,104)	(58,090)
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Efectivo (pagado) en proyectos en ejecución	(1,876,965)	(4,338,363)
Efectivo neto por actividades de inversión	(1,876,965)	(4,338,363)
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Efectivo recibido de aportes de capital	-	800
Efectivo recibido de préstamos de partes relacionadas	2,241,987	4,399,502
Efectivo neto por actividades de financiamiento	2,241,987	4,400,302
Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	96,918	3,849
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO		
Saldo al inicio del año	3,849	-
Saldo al final del año	100,767	3,849

Conciliaciones de la Pérdida del Año con el Efectivo Neto
 por Actividades de Operación
 Por el año terminado al 31 de diciembre del 2019 y
 por el período del 22 de junio al 31 de diciembre del 2018
 (Expresadas en Dólares de E.U.A.)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
PÉRDIDA DEL AÑO	(22,712)	(2,510)
PARTIDAS QUE NO SE REALIZARON CON EL INGRESO O DESEMBOLSO DE EFECTIVO	-	-
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS		
Activo por impuestos, corriente	(252,843)	(62,366)
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	(515)	5,284
Cuentas por pagar partes relacionadas	1,975	-
Pasivo por impuestos, corriente	5,991	1,502
Efectivo neto por actividades de operación	(268,104)	(58,090)



Sandra Herrera
 Contadora General



Santiago Vergara
 Gerente General

Las notas adjuntas son parte integrante de estas conciliaciones.