

Inmobiliaria Santa Daniela S.A. y Subsidiarias.

**Estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2015
Informe de los auditores independientes**

Inmobiliaria Santa Daniela S.A. y Subsidiarias

**Estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2015
Informe de los auditores independientes**

Contenido

Informe de los auditores independientes

Estados financieros consolidados

Estados de situación financiera

Estados de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros



BFC
AUDITORES CIA. LTDA.

Informe de los auditores independientes

A los Accionistas de Inmobiliaria Santa Daniela S.A. y Subsidiarias:

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Inmobiliaria Santa Daniela S.A. y Subsidiarias (una compañía anónima constituida en el Ecuador), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2015, y los estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Santa Daniela S.A. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2015, y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

Bases para la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en nuestro informe en la sección Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de los estados financieros consolidados. Somos independientes de la Compañía y subsidiaria de acuerdo con el Código de Ética emitido por el Comité de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés), conjuntamente con los requerimientos de ética que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con otras responsabilidades de ética de acuerdo con dichos requerimientos y el Código de Ética emitido por el Comité de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés).

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidades de la gerencia de la Compañía y subsidiaria sobre los estados financieros

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) y de su control interno determinado como necesario por la gerencia, para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones importantes debidas a fraude o error.

En la preparación de estos estados financieros consolidados, la gerencia es responsable de evaluar la habilidad del Grupo para continuar como un negocio en marcha; revelar cuando sea aplicable, asuntos relacionados con negocio en marcha; y, de usar las bases de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la gerencia intente liquidar la Compañía y subsidiaria o cesar las operaciones o bien no tenga otra alternativa realista para poder hacerlo.



BFC
AUDITORES CIA. LTDA.

Informe de los auditores independientes

La gerencia es responsable por vigilar el proceso de reporte financiero del Grupo.

Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son el obtener seguridad razonable de si los estados financieros consolidados tomados en su conjunto están libres de distorsiones importantes debidas a fraude o error, y el emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable es un nivel alto de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará distorsiones importantes cuando estas existan. Las distorsiones pueden deberse a fraudes o errores y son consideradas materiales si, de manera individual o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en estos estados financieros.

Como parte de nuestra auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría. Nosotros además:

- Identificamos y evaluamos el riesgo de distorsiones importantes en los estados financieros, debidas a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a aquellos riesgos identificados y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una distorsión importante que resulte de fraude es mayor que aquella que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones falsas y elusión del control interno.
- Obtenemos un conocimiento del control interno que es relevante para la auditoría, con el propósito de diseñar los procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables usadas son apropiadas y si las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la gerencia son razonables.
- Concluimos si la base de contabilidad de negocio en marcha usada por la gerencia es apropiada y si basados en la evidencia de auditoría obtenida existe una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la habilidad del Grupo para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos de que existe una incertidumbre significativa, somos requeridos de llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros; o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría. Sin embargo, hechos y condiciones futuras pueden ocasionar que el Grupo cese su continuidad como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo sus revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de una manera que alcance una presentación razonable.



BFC
AUDITORES CIA. LTDA.

Informe de los auditores independientes

Hemos comunicado a la gerencia, entre otros asuntos, el alcance planeado y la oportunidad de la auditoría, y los hallazgos significativos de auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en nuestra auditoría.

Otros asuntos

Los estados financieros consolidados de Inmobiliaria Santa Daniela S.A. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2014 y por el año terminado en esa fecha no fueron auditados y se presentan para fines comparativos.

BFC AUDITORES CIA. LTDA.

Darwin Uzcá C.
Representante Legal
Registro Nacional de Auditores Externos
SC-RNAE-2 N° 950

Guayaquil, Ecuador
15 de junio de 2017

Inmobiliaria Santa Daniela S.A. y Subsidiarias

Estados consolidados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2015

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	Al 31 de diciembre	
		2015	2014
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo en bancos	(6) US\$	85.581	20.259
Cuentas por cobrar	(7)	1.905.228	519.491
Inventarios	(8)	96.179	96.179
Total activos corrientes		2.086.988	634.929
Activos no corrientes:			
Propiedades y mobiliario	(9)	1.614.586	1.479.882
Inversiones no corrientes		196	196
Total activos no corrientes		1.614.782	1.480.078
Total activos	US\$	3.700.770	2.115.007
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar	(10) US\$	1.649.738	350.145
Total pasivos corrientes		1.649.738	350.145
Total pasivos		1.649.738	350.145
Patrimonio neto:			
Capital social	(12)	800	800
Reserva legal		17.076	16.722
Utilidades retenidas		1.975.642	1.747.099
Participación minoritaria		67.514	242
Total patrimonio		2.051.032	1.784.862
Total pasivos y patrimonio	US\$	3.700.770	2.115.007


Soraya Ziadé
Representante Legal


C.P.A. Mariana Jacke Rosero
Contadora

Inmobiliaria Santa Daniela S.A. y Subsidiarias

Estados consolidados de resultados integrales

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	Al 31 de diciembre	
		2015	2014
Ingresos:			
Ingresos por actividades ordinarias	US\$	821.021	729.129
Total ingresos		<u>821.021</u>	<u>729.129</u>
Gastos:			
Gastos de administración y operación	(14)	(619.772)	(493.710)
Total gastos		<u>(619.772)</u>	<u>(493.710)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		201.249	235.419
Impuesto a la renta	(11)	(52.584)	(51.792)
Utilidad neta y resultado integral	US\$	<u>148.665</u>	<u>183.627</u>
Resultado integral atribuible a:			
Parte controlada		148.666	183.627
Parte no controlada		(23)	-
Utilidad neta y resultado integral		<u>148.665</u>	<u>183.627</u>


 Sra. Marjorie Adum Ziade
 Representante Legal


 C.P.A. Mariana Jacke Rosero
 Contadora

Inmobiliaria Santa Daniela S.A. y Subsidiarias

Estados consolidados de cambios en el patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015

Expresados en Dólares de E.U.A.

	US\$	Utilidades retenidas							Participación no controlada	Total patrimonio
		Capital social	Reserva legal	Otros resultados integrales	Resultados por adopción de NIIF	Utilidades acumuladas	Total	Total atribuible Inmobiliaria Daniela S.A.		
Saldo al 1 de enero de 2014	800	16.722	109.040	1.102.239	262.192	1.563.471	1.580.993	242	1.581.235	
Utilidad neta					183.627	183.627			183.627	
Saldo al 31 de diciembre de 2014	800	16.722	109.040	1.182.239	445.819	1.747.098	1.764.620	242	1.764.862	
Aporte de resultados en compra de acciones		364	92.779		17.077	79.856	90.210	57.285	137.505	
Utilidad neta					148.588	148.588	148.588	(23)	148.665	
Saldo al 31 de diciembre de 2015	800	17.076	171.819	1.182.239	611.584	1.976.842	1.993.518	67.814	2.061.082	


 Srta. Marijke Adam Zieba
 Representante Legal


 C.P.A. Mariana Jacke Rosero
 Contadora

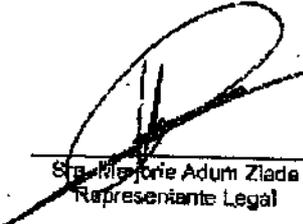
Inmobiliaria Santa Daniela S.A. y Subsidiarias

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Al 31 de diciembre	
	2015	2014
Flujo de efectivo de las actividades operacionales		
Utilidad neta	US\$ 148.665	163.627
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Depreciación de propiedades y mobiliario	60.167	63.187
Gasto de impuesto a la renta	52.584	51.792
Gasto de participación a trabajadores	37.118	41.544
	<u>298.534</u>	<u>340.150</u>
Cambio en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	(1.385.737)	(4.860)
Inventarios	-	43.138
Cuentas por pagar	1.347.396	(427.250)
Efectivo neto provisto (utilizado) de las actividades de operación	<u>260.193</u>	<u>(48.822)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión :		
Adiciones de propiedades y mobiliario	(194.871)	13.835
Efectivo neto utilizado (provisto) en las actividades de inversión	<u>(194.871)</u>	<u>13.835</u>
Aumento (Disminución) neto de efectivo	<u>65.322</u>	<u>(34.987)</u>
Efectivo en bancos al inicio del año	20.259	55.248
Efectivo en bancos al final del año	<u>US\$ 85.581</u>	<u>20.259</u>


 Sr. Jorge Adum Zúñiga
 Representante Legal


 C.P.A. Mariana Vacke Rosero
 Contadora