

INMOBILIARIA LORDA S. A.

Dictamen de los Auditores Independientes
Junto con los respectivos Estados Financieros auditados
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de

INMOBILIARIA LORDA S. A.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión con salvedades

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA LORDA S. A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017, y los correspondientes estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las respectivas notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos del asunto descrito en la sección “*Fundamentos de la opinión con salvedades*” de nuestro informe, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **INMOBILIARIA LORDA S. A.** al 31 de diciembre del 2017, el resultado de sus operaciones, y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la opinión con salvedades

No obtuvimos información sobre el contrato de arrendamiento que mantiene la Compañía celebrado con la arrendataria Jonicat S.A., por los bienes inmuebles ubicados en el Quito Tennis.

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía no ha registrado ingresos por US\$94.000, correspondiente al periodo comprendido desde el año 2013 hasta el año 2016, de conformidad con los términos del contrato de arrendamiento celebrado con la Compañía Itaberni Cia Ltda, mismo que se encuentra en juicio; y consecuentemente no ha reconocido la respectiva depreciación del activo, la misma que se estima en US\$21.261.

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 en relación con la auditoría de los estados financieros*”. Somos auditores independientes de **INMOBILIARIA LORDA S. A.** de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores

(IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión calificada.

Énfasis – Incertidumbre material relacionada con negocio en marcha

Como se menciona en notas de los estados financieros adjuntos, la Compañía ha incurrido en pérdidas netas por US\$12.302 al 31 de diciembre del 2017 (nota 13). Además en el año 2017, los pasivos corrientes exceden a los activos corrientes por y US\$92.558 (nota 17). Los planes y acciones de la compañía ejecutados sobre las operaciones hasta la fecha de este informe no han dado resultados satisfactorios. Estos hechos o condiciones, indican incertidumbre que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con este asunto.

Responsabilidad de la Administración y de los Encargados del Gobierno de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración 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 tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración y los Encargados del Gobierno, son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

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

Los objetivos de la auditoría son obtener seguridad razonable 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 la respectiva opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de

conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) aplicamos nuestro juicio profesional y mantuvimos 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 obtuvimos 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 más elevado 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 Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos que no existe 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.
- Las conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- 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 los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestro informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias, como agente de retención y percepción, así como el informe sobre actos ilegales, presuntos fraudes, abusos de confianza, y otras irregularidades de **INMOBILIARIA LORDA S. A.** por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2017, se emite por separado.

Auditbusiness

No. de Registro de la
Superintendencia de
Compañías: SC-RNAE-2-713



Johanna Barrios E.
Socia

Mayo 15, 2018

Guayaquil, Ecuador

INMOBILIARIA LORDA S. A.
(Guayaquil - Ecuador)

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
(Expresado en US\$, sin centavos)

	<u>Notas</u>		<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
<u>Activos</u>				
ACTIVOS CORRIENTES:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	US\$	1.368	558
Cuentas por cobrar	5		1.338	13.396
Total activo corriente			<u>2.706</u>	<u>13.954</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:				
Propiedades de inversión, neto	6		1.501.696	1.645.354
Propiedades e instalaciones	7		143.658	0
Total activo no corriente			<u>1.645.354</u>	<u>1.645.354</u>
Total Activos		US\$	<u>1.648.060</u>	<u>1.659.308</u>
<u>Pasivos y Patrimonio</u>				
PASIVOS CORRIENTES:				
Cuentas por pagar a corto plazo	8	US\$	95.115	0
Impuesto al valor agregado			149	123
Total pasivo corriente			<u>95.264</u>	<u>123</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:				
Cuentas por pagar a largo plazo	8		0	109.824
Depósito en garantía	14		3.600	3.600
Total pasivo no corriente			<u>3.600</u>	<u>113.424</u>
Total pasivos			<u>98.864</u>	<u>113.547</u>
PATRIMONIO				
Capital social	11		800	800
Reserva legal	12		343	0
Resultados acumulados provenientes por aplicación primera vez de las NIIF	13		1.560.355	1.560.355
Pérdidas acumuladas	13		-12.302	-15.394
Total patrimonio			<u>1.549.196</u>	<u>1.545.761</u>
Total Pasivos y Patrimonio		US\$	<u>1.648.060</u>	<u>1.659.308</u>

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros



Sra. Cuty Dávalos Fernández
Gerente



Ing. Carlos Juca Martínez
Contador General

INMOBILIARIA LORDA S. A.
(Guayaquil - Ecuador)

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017 y 2016
(Expresado en US\$, sin centavos)

	<u>Notas</u>		<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Ingresos por arrendamiento	1 y 14	US\$	15.600	2.600
Gastos de operación:				
Gastos de administración	9		12.262	18.424
Gastos financieros			171	61
Total gastos de operación			<u>12.433</u>	<u>18.485</u>
Utilidad (pérdida) operacional			3.167	-15.885
Otros ingresos			<u>1.237</u>	<u>3.060</u>
Utilidad (Pérdida) antes de impuesto a la renta			4.404	-12.825
Impuesto a la renta	10		<u>969</u>	<u>0</u>
Resultado integral total del ejercicio		US\$	<u><u>3.435</u></u>	<u><u>-12.825</u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros



Sra. Cuty Dávalos Fernández
Gerente



Ing. Carlos Juca Martínez
Contador General

INMOBILIARIA LORDA S. A.
(Guayaquil - Ecuador)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017 y 2016
(Expresado en US\$, sin centavos)

Notas	Aportes para futuro			Resultados acumulados			Total
	Capital social	aumento de capital	Reserva legal	Aplicación primera vez de las NIIF	Pérdidas acumuladas	Subtotal	
	US\$						
Saldo al 31 de diciembre del 2015	200	600	0	1.560.355	-2.569	1.557.786	1.558.586
Aumento del capital social	600	-600	0	0	0	0	0
Resultado integral total del ejercicio	0	0	0	0	-12.825	-12.825	-12.825
Saldo al 31 de diciembre del 2016	800	0	0	1.560.355	-15.394	1.544.961	1.545.761
Apropiación de reserva legal	0	0	343	0	-343	-343	0
Resultado integral total del ejercicio	0	0	0	0	3.435	3.435	3.435
Saldo al 31 de diciembre del 2017	800	0	343	1.560.355	-12.302	1.548.053	1.549.196

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

Sra. Cuty Dávalos Fernández
Gerente

Ing. Carlos Juca Martínez
Contador General

INMOBILIARIA LORDA S. A.
(Guayaquil - Ecuador)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017 y 2016
(Expresado en US\$, sin centavos)

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
<u>Aumento en efectivo y equivalentes de efectivo</u>		
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	16.210	4.590
Efectivo pagado a proveedores	US\$ -19.624	-18.512
Impuesto a la renta, pagado	-1.249	-208
Otros, neto	1.237	-9.368
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	-3.426	-23.498
Flujos de efectivo en actividades de financiamiento-		
Entregado a partes relacionadas	4.236	23.935
Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	810	437
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	558	121
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	US\$ <u>1.368</u>	<u>558</u>

P A S A N

INMOBILIARIA LORDA S. A.
(Guayaquil - Ecuador)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017 y 2016
(Expresado en US\$, sin centavos)

V I E N E N

Conciliación de la utilidad (pérdida) del ejercicio con el efectivo y
equivalentes de efectivo neto utilizado en las actividades
de operación

		<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Utilidad (Pérdida) del ejercicio	US\$	3.435	-12.825
Cambios en activos y pasivos:			
(Aumento) Disminución en cuentas por cobrar clientes		610	-610
Aumento en otras cuentas por cobrar		-980	-12.786
Aumento (Disminución) en cuentas por pagar comerciales		-6.491	123
Aumento en depósito en garantía		<u>0</u>	<u>2.600</u>
Total cambios en activos y pasivos		-6.861	-10.673
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	US\$	<u><u>-3.426</u></u>	<u><u>-23.498</u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros



Sra. Cuty Dávalos Fernández
Gerente



Ing. Carlos Juca Martínez
Contador General