

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 2019

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de

INMOBILIARIA LORDA S. A.

Informe sobre la auditoria de los estados financieros

Opinión con salvedad

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA LORDA S. A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019, 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 “*Fundamento de la opinión con salvedad*” 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 2019, 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).

Fundamento de la opinión con salvedad

No hemos recibido respuesta a la confirmación del Registrador de la Propiedad y Mercantil y de los asesores legales.

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

Tal como se menciona en la nota 19 a los estados financieros separados, El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró la pandemia relacionada

con el brote del virus coronavirus (COVID-19). Esta situación a nivel mundial ha ocasionado que los gobiernos tomen medidas que restringen la movilidad de personas en las ciudades, regiones y países para contenerla, afectando a todas las actividades económicas. Ecuador se ha visto afectado por esta situación, ocasionando que el gobierno decreta “Estado de excepción” el 16 de marzo 2020, donde se establece principalmente restricción de la circulación en el país bajo ciertas condiciones. Las operaciones de la Compañía se han visto afectadas por las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional.

La administración de la Compañía tiene planes de continuidad del negocio y está evaluando constantemente la situación estableciendo prioridades como el cuidado de la salud de los colaboradores, comunicación permanente con los grupos de interés y obtener liquidez para la continuidad de las operaciones.

Las situaciones arriba indicadas pueden impactar en las operaciones de la Compañía y hasta la fecha de este informe (abril 16, 2020) no es posible cuantificar los efectos financieros de estas medidas de restricción ya que se desconoce el tiempo que dure esta situación, razón por la cual los estados financieros deben ser leídos tomando en consideración estas circunstancias.

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:

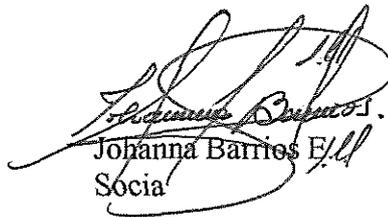
- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El 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 2019, se emite por separado.

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



Johanna Barrios E. l.l.
Socia

Abril 16, 2019 (Excepto por la declaración
de impuesto a la renta)

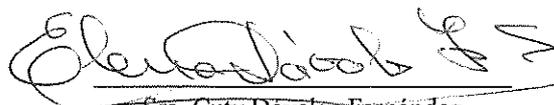
Guayaquil, Ecuador

INMOBILIARIA LORDA S. A.
(Guayaquil - Ecuador)

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

	<u>Notas</u>	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
<u>Activos</u>			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	US\$ 20.899	2.333
Cuentas por cobrar	5	4.789	0
Total activo corriente		25.688	2.333
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades de inversión, neto	6	1.501.696	1.501.696
Propiedades e instalaciones, neto	7	143.658	143.658
Impuesto diferido	8	1.742	0
Total Activos		US\$ 1.672.784	1.647.687
<u>Pasivos y Patrimonio</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar a corto plazo	9	US\$ 94.967	92.690
Impuesto al valor agregado		266	113
Impuesto a la renta por pagar	11	939	248
Total pasivo corriente		96.172	93.051
PASIVOS NO CORRIENTES-			
Cuentas por pagar a largo plazo	8	7.917	0
Depósito en garantía		3.600	3.600
Total pasivo no corriente		11.517	3.600
Total pasivos		107.689	96.651
PATRIMONIO			
Capital social	12	800	800
Reserva legal	13	343	343
Resultados acumulados provenientes por aplicación primera vez de las NIIF	14	1.560.355	1.560.355
Pérdidas acumuladas	14	3.597	-10.462
Total patrimonio		1.565.095	1.551.036
Total Pasivos y Patrimonio		US\$ 1.672.784	1.647.687

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 2019 y 2018

(Expresado en US\$, sin centavos)

	<u>Notas</u>		<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Ingresos por arrendamiento	1 y 15	US\$	59.600	15.600
Gastos de operación:				
Gastos de administración	10		41.932	12.122
Gastos financieros			42	120
Total gastos de operación			<u>41.974</u>	<u>12.242</u>
Utilidad operacional			17.626	3.358
Otros ingresos			<u>399</u>	<u>465</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta			18.025	3.823
Impuesto a la renta	11		<u>3.965</u>	<u>1.983</u>
Resultado integral total del ejercicio		US\$	<u><u>14.060</u></u>	<u><u>1.840</u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros


Ea. Euty 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 2019 y 2018
(Expresado en US\$, sin centavos)

	Capital social	Reserva legal	Resultados acumulados			
			Aplicación primera vez de las NIIF	Pérdidas acumuladas	Subtotal	
Saldo al 31 de diciembre del 2017	800	343	1.560.355	-12.302	1.548.053	1.549.196
Resultado integral total del ejercicio	0	0	0	1.840	1.840	1.840
Saldo al 31 de diciembre del 2018	800	343	1.560.355	-10.462	1.549.893	1.551.036
Ajuste	0	0	0	-1	-1	-1
Resultado integral total del ejercicio	0	0	0	14.060	14.060	14.060
Saldo al 31 de diciembre del 2019	800	343	1.560.355	3.597	1.563.952	1.565.095

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 2019 y 2018

(Expresado en US\$, sin centavos)

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
<u>Aumento en efectivo y equivalentes de efectivo</u>		
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	55.776	15.600
Efectivo pagado a proveedores	US\$ -42.786	-11.428
Impuesto a la renta, pagado	-5.016	-1.247
Otros, neto	399	465
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>8.373</u>	<u>3.390</u>
Flujos de efectivo en actividades de financiamiento-		
Recibido (Entregado) a partes relacionadas	10.193	-2.425
Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	<u>18.566</u>	<u>965</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	2.333	1.368
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	US\$ <u><u>20.899</u></u>	<u><u>2.333</u></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 2019 y 2018
(Expresado en US\$, sin centavos)

VIENEN

Conciliación de la utilidad del ejercicio con el efectivo y
equivalentes de efectivo neto provisto por las
actividades de operación

		<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Utilidad del ejercicio	US\$	14.060	1.840
Partidas de conciliación entre la pérdida del ejercicio y el efectivo y equivalentes de efectivo provisto por las actividades de operación-			
Impuesto diferido		<u>-1.742</u>	<u>0</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Aumento en cuentas por cobrar clientes		-3.824	0
Disminución (Aumento) en otras cuentas por cobrar		-965	1.338
Aumento (Disminución) en cuentas por pagar comerciales		153	-36
Disminución en impuesto a la renta por pagar		<u>691</u>	<u>248</u>
Total cambios en activos y pasivos		<u>-3.945</u>	<u>1.550</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	US\$	<u><u>8.373</u></u>	<u><u>3.390</u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros



Sra. Cuty Dávalos Fernández
Gerente



Ing. Carlos Juca Martínez
Contador General