

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de  
INMOBILIARIA GAVICH S.A.

Opinión con salvedades

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de INMOBILIARIA GAVICH S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias. Los estados financieros de INMOBILIARIA GAVICH S.A. al 31 de diciembre del 2018 fueron auditados por nuestra Firma, cuyo informe de fecha Abril 27, 2019 contiene una opinión con salvedades sobre los referidos estados financieros.
2. En nuestra opinión, excepto por el efecto de los asuntos descritos en los párrafos 3 y 4 de la Sección *Fundamento de la opinión con salvedades*, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los demás aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA GAVICH S.A. al 31 de diciembre del 2019, así como sus resultados y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Fundamento de la opinión con salvedades

3. Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía no nos ha proporcionado el alcance de la respuesta recibida del Fideicomiso La Piazza.
4. Observamos deficiencias importantes en el control interno ocasionadas por el sistema contable que podrían afectar la capacidad de la Compañía para registrar, procesar, resumir e informar datos relacionados con el ciclo de compras.
5. Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe con más detalle en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe.
6. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para Contadores emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador.
7. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión con salvedades.

## Asuntos de énfasis

Los siguientes asuntos de énfasis no modifican nuestra opinión:

8. Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía presenta cuentas por cobrar con partes relacionadas por US\$290,410 (2018: US\$311,712) y cuentas por pagar en el corto y largo plazo por US\$168,956 (2018: US\$168,546) y US\$754,129 (2018: US\$254,128), respectivamente, tal como se expone en la Nota 7. PARTES RELACIONADAS.
9. Al 31 de diciembre del 2019, el 36% (2018: 35%) de los ingresos ordinarios de la Compañía dependen de una relacionada, ver Notas 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA y 7. PARTES RELACIONADAS.
10. Queremos llamar la atención sobre la Nota 19. EVENTOS SUBSECUENTES de los estados financieros, que describe la incertidumbre relacionada con los efectos de las medidas ordenadas a partir del 13 de marzo del 2020 por el gobierno ecuatoriano para contener la propagación del COVID-19 en el país. Nuestra opinión no contiene salvedades en relación con esta situación; sin embargo, no nos es posible aún establecer con objetividad los efectos y las consecuencias en los estados financieros y las operaciones futuras.

## Otra información que se presenta en la Junta General Ordinaria

11. El Informe de auditoría externa a los estados financieros se emite con fecha Agosto 31, 2020, previo a la celebración de la Junta General Ordinaria de Accionistas en la cual se presentará información por parte de la Administración, sobre la que ésta es responsable. Esta otra información, a la fecha de emisión de este informe, no se encuentra disponible, por esta razón, no ha sido sometida a nuestra revisión y no podemos manifestar la existencia de congruencia entre la otra información que se presentará a la Junta y los estados financieros auditados.
12. Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información que presenta la Administración a la Junta y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre ésta, quedando fuera de nuestra responsabilidad como auditores.

## Responsabilidades de la Administración y los Accionistas en relación con los estados financieros

13. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación fiel de estos estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.
14. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la Compañía en funcionamiento y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones.

15. Los Accionistas son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

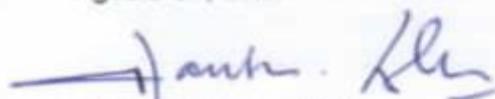
Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros (Ver Anexo)

16. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA siempre detecte errores materiales cuando existan. Las equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en su conjunto, puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, basadas en los estados financieros.

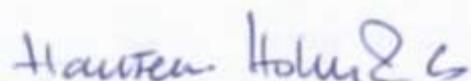
Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

17. El Informe de los Auditores Independientes sobre la aplicación de ciertos procedimientos convenidos sobre prevención de lavado de activos provenientes de actividades ilícitas al 31 de diciembre del 2019, se emite por separado.
18. El Informe de Cumplimiento Tributario de INMOBILIARIA GAVICH S.A., al 31 de diciembre del 2019, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador  
Agosto 31, 2020



Mario A. Hansen-Holm  
Matrícula CPA G.10.923

  
Hansen-Holm & Co. Cía. Ltda.  
SC. RNAE - 003