

**XOTERRENOS S.A.**

Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018

En conjunto con el Informe de Auditoría emitido por un Auditor Independiente

## INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de  
XOTERRENOS S.A.

### Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de XOTERRENOS S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y 2018, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de XOTERRENOS S.A. al 31 de diciembre del 2019 y 2018, así como sus resultados y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

### Fundamento de la opinión

3. 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.
4. 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.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

### Asuntos de énfasis

Los siguientes asuntos de énfasis no modifican nuestra opinión:

6. Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía mantiene saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas por US\$995,132 (2018: US\$1,016,529) y (2018: US\$48,129), respectivamente, tal como se expone en la Nota 6. PARTES RELACIONADAS.

- Queremos llamar la atención sobre la Nota 10, 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

- El Informe de auditoría externa a los estados financieros se emite con fecha Junio 5, 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.
- 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

- 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.
- 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, ver Nota 2. EMPRESA EN MARCHA.
- Los Accionistas son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

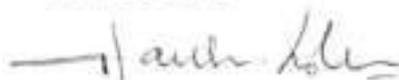
## Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros (Ver Anexo)

- 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.

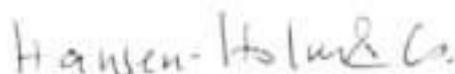
## Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

14. El informe de procedimientos convenidos sobre la prevención de lavado de activos de XOTERRENOS S.A. al 31 de diciembre del 2019, se emite por separado.
15. El Informe de Cumplimiento Tributario de XOTERRENOS S.A. al 31 de diciembre del 2019, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador  
Junio 5, 2020



Mario A. Hansen-Holm  
Matricula CPA G.10.923



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

### Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Como parte de la auditoría a los estados financieros de XOTERRENOS S.A. de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA, aplicamos el juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.
- Obtenemos un entendimiento 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 lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la Administración del supuesto de empresa en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existen o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría; sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la Compañía no pueda continuar como una empresa en marcha, ver Nota 2. EMPRESA EN MARCHA.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación razonable. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros.
- Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la Compañía. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.
- Nos comunicamos con la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cosas, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los resultados importantes de la auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

XOTERRENOS S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>ACTIVOS</u>			
Efectivo		1,724	4,855
Partes relacionadas	6	<u>0</u>	<u>1,016,529</u>
Total activo corriente		1,724	1,021,384
Partes relacionadas	6	<u>995,132</u>	<u>0</u>
Total activos		<u>996,856</u>	<u>1,021,384</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Cuentas por pagar	7	20,447	29,581
Partes relacionadas	6	0	48,129
Pasivos por impuestos corrientes		<u>182</u>	<u>3,435</u>
Total pasivo corriente		20,629	81,145
Partes relacionadas	6	48,129	0
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	9	800	800
Resultados acumulados	9	<u>927,298</u>	<u>939,439</u>
Total patrimonio		928,098	940,239
Total pasivos y patrimonio		<u>996,856</u>	<u>1,021,384</u>

Las notas 1 - 10 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

XOTERRENOS S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Gastos</u>		
Gastos de administración	(12,126)	(15,240)
Gastos financieros	<u>(15)</u>	<u>(41)</u>
Total gastos	<u>(12,141)</u>	<u>(15,281)</u>
(Pérdida) neta del ejercicio	<u>(12,141)</u>	<u>(15,281)</u>

Las notas 1 - 10 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

XOTERRENOS S.A.  
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	----- Resultados acumulados -----				<u>Total</u>
	<u>Capital social</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total resultados acumulados</u>	
Saldos a diciembre 31, 2017	800	504,474	450,246	954,720	955,520
(Pérdida) neta del ejercicio			(15,281)	(15,281)	(15,281)
Saldos a diciembre 31, 2018	800	504,474	434,965	939,439	940,239
(Pérdida) neta del ejercicio			(12,141)	(12,141)	(12,141)
Saldos a diciembre 31, 2019	800	504,474	422,824	927,298	928,098

Las notas 1 - 10 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

XOTERRENOS S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Efectivo recibido por clientes	21,397	26,751
Efectivo pagado a proveedores y otros	(21,310)	(8,492)
Impuestos pagados	(3,203)	(15,420)
Gastos financieros	(15)	(41)
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación	<u>(3,131)</u>	<u>2,798</u>
(Disminución) aumento neta en efectivo	(3,131)	2,798
Efectivo al comienzo del año	4,855	2,057
Efectivo al final del año	1,724	4,855

Las notas 1 - 10 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

XOTERRENOS S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
(Pérdida) neta del ejercicio	(12,141)	(15,281)
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>		
Cuentas por cobrar y otros	21,397	26,751
Cuentas por pagar y otros	<u>(12,387)</u>	<u>(8,672)</u>
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación	<u>(3,131)</u>	<u>2,798</u>

Las notas 1 - 10 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

XOTERRENOS S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018  
(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

Operación

XOTERRENOS S.A. fue constituida el 12 de enero de 1987 en el Cantón Salinas, provincia de Santa Elena e inscrita en el Registro Mercantil el 5 de marzo del mismo año. La actividad principal de la Compañía es la compraventa, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía no cuenta con contratos firmados para la construcción de proyectos inmobiliarios. El último proyecto inmobiliario Marenostrum culminó su etapa de construcción en el año 2015.

Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, han sido emitidos con la autorización de la Administración y serán presentados para su aprobación en la Junta General de Accionistas que se realizará dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación definitiva. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2018 fueron aprobados por la Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 3 de julio del 2019.

2. EMPRESA EN MARCHA

Los estados financieros adjuntos han sido preparados considerando que XOTERRENOS S.A. continuará como empresa en marcha. La Administración y los Accionistas no prevén que exista intención de una liquidación de la Compañía en el futuro y tampoco se ha tratado en la Junta de Accionistas sobre esa posibilidad. Se han realizado estrategias para mantener la Compañía, minimizando los gastos y manteniendo altos niveles de liquidez.

3. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (publicado en el R.O. 94 del 23.XII.09).

a) Bases de elaboración

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico esta generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

Adicionalmente, para propósitos de información financiera, el valor razonable está categorizado en los niveles 1, 2 y 3, basado en el grado en que los datos de entrada para la medición del valor razonable son observables y la importancia de los datos de entrada para la medición del valor razonable en su totalidad. Los niveles de los datos de entrada se describen a continuación:

- Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.
- Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.
- Los datos de entrada de nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

#### b) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una Compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra Compañía. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierte en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

El efectivo y los deudores representan los activos financieros de la Compañía. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la Compañía incluye en esta cuenta y bancos.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los valores en libros de los deudores se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

Los acreedores representan los pasivos financieros de la Compañía. Los acreedores son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

#### c) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva para sociedades del 25%, sobre la suma de coeficientes que constituyen el impuesto mínimo; excepto para sociedades cuyos accionistas se encuentran establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, será máximo hasta un 28%.

#### 4. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas de la Compañía, que son descritas en la Nota 3, se requiere que la Administración haga juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia de costo histórico y otros factores que sean considerados relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos subyacentes son revisados en un modelo de negocio en marcha.

#### 5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO

Durante el curso normal de las operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros. El programa de administración de riesgos de la Compañía trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía. La Gerencia General de la Compañía tiene a su cargo la administración de riesgos; la cual identifica, evalúa y mitiga los riesgos financieros.

#### 6. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por cobrar con partes relacionadas se compone de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	<u>Largo</u>	<u>Corto</u>
	<u>plazo</u>	<u>plazo</u>
Etinar S.A.	44,494	52,891
Denapor S.A.	410,123	410,123
Inmobiliaria Maccalmeida S.A.	100,000	100,000
Vigerano S.A.	150,406	155,406
José Macchiavello Almeida	153,109	153,109
Predial e Inversionistas Lipidava S.A.	<u>137,000</u>	<u>145,000</u>
	<u>995,132</u>	<u>1,016,529</u>

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por pagar con partes relacionadas se compone de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	<u>Largo</u>	<u>Corto</u>
	<u>plazo</u>	<u>plazo</u>
Bonanova S.A.	45,615	45,615
Megatrading S.A.	<u>2,514</u>	<u>2,514</u>
	<u>48,129</u>	<u>48,129</u>

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los préstamos concedidos y recibidos entre relacionadas no tienen fecha de vencimiento ni generan intereses.

## 7. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de cuentas por pagar se compone de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proveedores	20,447	24,861
Otras	0	4,720
	<u>20,447</u>	<u>29,581</u>

## 8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la conciliación entre la (pérdida) según estados financieros y la (pérdida) tributaria, es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
(Pérdida) antes del impuesto a las ganancias	(12,141)	(15,281)
Gastos no deducibles	12,141	5,331
(Pérdida) tributaria	0	(9,950)

## 9. PATRIMONIO

### Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de 800 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$1 cada una.

### Resultados acumulados

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los resultados acumulados incluyen lo siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Reserva de capital (1)	504,474	504,474
Resultados acumulados	422,824	434,965
	<u>927,298</u>	<u>939,439</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018, la cuenta reserva de capital está conformada por un superávit por revaluación de terreno por US\$504,474 (valor ajustado y presentado en esta cuenta desde el año 2014). Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.

## 10. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Junio 5, 2020) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración de la Compañía, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos, excepto por la situación que se describe a continuación:

### Emergencia sanitaria por coronavirus

El miércoles 11 de marzo del 2020 Tedros Adhanom, director de la Organización Mundial de la Salud, caracterizó al brote de enfermedad por coronavirus (Covid-19), que fue notificado por primera vez en Wuhan (China) el 31 de diciembre del 2019, como una pandemia; es decir, como una enfermedad epidémica que se extiende en varios países del mundo de manera simultánea. Esta declaración ha motivado que desde ese día los gobiernos alrededor del mundo tomen medidas que restringen la movilidad de las personas en las ciudades, regiones y países para contenerla, que afectan a todas las actividades económicas.

No es posible aún establecer los efectos y consecuencias de estas medidas en la posición financiera y resultados de operación futuros de la Compañía, por lo tanto, los estados financieros a los que se refiere esta nota deben ser leídos tomando en cuenta estas circunstancias.