

PROINMOBILIARIA S.A.

*Informe de los Auditores Independientes
a los Estados Financieros por el año
terminado al 31 de diciembre de 2018*

PROINMOBILIARIA S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

<u>Contenido:</u>	<u>Páginas</u>
Informe de los auditores independientes:	2 - 5
Estado de situación financiera:	6 - 7
Estado de resultado integral:	8
Estado de cambios en el patrimonio:	9
Estado de flujos de efectivo:	10
Notas a los estados financieros:	11 - 35

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF PYMES	Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas
CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
SRI	Servicio de Rentas Internas
FV	Valor razonable (Fair value)
US\$	U.S. dólares
IVA	Impuesto al Valor Agregado
S.A.	Sociedad Anónima

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta de Accionistas de:
PROINMOBILIARIA S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Proinmobiliaria S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio, de flujos de efectivo y notas a los estados financieros por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Proinmobiliaria S.A. al 31 de diciembre del 2018, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas - NIIF PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la Opinión

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 independientes de Proinmobiliaria 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 proporcionar una base para nuestra opinión.

Información presentada en adición a los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, pero no incluye el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría. Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta. Si basados en el trabajo que hemos efectuado, concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto. No tenemos nada que reportar en relación a esta información.

Responsabilidad de la Administración y Junta de Accionistas de la Compañía por los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas - 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 de la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra 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 nuestra 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, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos 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 obtenemos 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.
- Obtenemos 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, concluir si existe o no 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.
- Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- 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 significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.
- Proporcionamos a los responsables de la Administración una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética en relación con la independencia e informamos acerca de todas las relaciones y otros asuntos de los que se pueden esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos comunicados a los responsables del Gobierno de la Compañía, determinamos aquellos que fueron más significativos en la auditoría de los estados financieros del año actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque razonablemente esperamos que las consecuencias adversas superarían los beneficios de interés público de la comunicación.

Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, se emite por separado.


Quito, 16 de abril del 2019
RNAE No. 1023


Leonardo Aguirre
Socio

PROINMOBILIARIA S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
		(en U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	24,520	47,094
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	5	1,977,832	1,331,212
Inventarios	6	25,987	160,291
Activos por impuestos corrientes	12	28,583	8,611
Total activos corrientes		<u>2,056,922</u>	<u>1,547,208</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades, planta y equipos	7	648,249	676,951
Activos por impuestos diferidos	12	32,511	34,485
Total activos corrientes		<u>680,760</u>	<u>711,436</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>2,737,682</u>	<u>2,258,644</u>

Ver notas a los estados financieros


Esteban Barra Marcel
Presidente Ejecutivo


Soraya Rivadeneira
Contadora

PROINMOBILIARIA S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

PASIVO Y PATRIMONIO	Notas	31/12/2018	31/12/2017
		(en U.S. dólares)	
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	8	1,578,205	1,055,467
Préstamos	9	70,087	57,147
Obligaciones acumuladas	10	95,294	49,307
Pasivos por impuestos corrientes	12	61,551	23,848
Total pasivos corrientes		<u>1,805,137</u>	<u>1,185,769</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	8	135.866	375.877
Préstamos	9	281.831	216.170
Obligaciones por beneficios definidos	11	196.456	164.664
Total pasivos no corrientes		<u>614.153</u>	<u>756.711</u>
TOTAL PASIVOS		<u>2,419,290</u>	<u>1,942,480</u>
PATRIMONIO:			
	15		
Capital social		2,400	2,400
Aporte para futura capitalización		24	24
Reserva legal		63,938	63,938
Utilidades retenidas		252,030	249,802
Total patrimonio		<u>318,392</u>	<u>316,164</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>2,737,682</u>	<u>2,258,644</u>

Ver notas a los estados financieros


Esteban Barra Marcel
Presidente Ejecutivo


Soraya Rivadeneira
Contadora

PROINMOBILIARIA S.A.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

	<u>Notas</u>	<u>Año terminado</u>	
		<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
		<u>(en U.S. dólares)</u>	
INGRESOS	16	1,539,329	991,520
Gastos de ventas	17	(715,558)	(565,341)
Gastos de administración	17	(805,918)	(506,444)
Gastos financieros	17	(54,229)	(36,690)
Otros ingresos (gastos), neto	17	50,335	130,128
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		13,959	13,173
Impuesto a la renta			
Corriente	12	(15,171)	(13,538)
Diferido	12	(2,489)	34,485
PÉRDIDA (UTILIDAD) DEL AÑO		(3,701)	34,120
<i>Partidas que no se reclasificarán posteriormente a resultados:</i>			
Nuevas mediciones de obligaciones por beneficios definidos y total	11	514	3,565
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		(3,187)	37,685

Ver notas a los estados financieros


Esteban Barra Marcel
Presidente Ejecutivo


Soraya Rivadeneira
Contadora

PROINMOBILIARIA S.A.

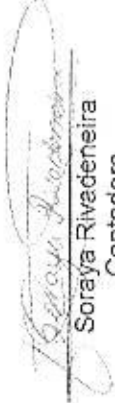
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

	<u>Nota</u>	<u>Capital</u>	<u>Aporte para futura capitalización</u>	<u>Reserva legal ... (en U.S. dólares) ...</u>	<u>Utilidades retenidas ... Distribuidas</u>	<u>Por adopción de NIIF</u>	<u>Total patrimonio</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2016		2,400	24	63,938	362,823	(150,706)	278,479
Utilidad del año					34,120		34,120
Otro resultado integral del año					3,565		3,565
Saldos al 31 de diciembre del 2017		2,400	24	63,938	400,508	(150,706)	316,164
Ajuste de años anteriores					5,415		5,415
Pérdida del año					(3,701)		(3,701)
Otro resultado integral del año					514		514
Saldos al 31 de diciembre del 2018	15	2,400	24	63,938	402,736	(150,706)	318,392

Ver notas a los estados financieros



Esteban Barra Marcel
Presidente Ejecutivo



Soraya Rivedeneira
Contadora

PROINMOBILIARIA S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

	<u>Nota</u>	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
		<u>(en U.S. dólares)</u>	
FLUJOS DE EFECTIVO (EN) DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Recibido de clientes		900,612	1,060,916
Pagado a proveedores y empleados		(927,578)	(1,127,522)
Intereses ganados		-	38,799
Intereses pagados		(45,739)	(35,806)
Participación trabajadores		(2,463)	(2,325)
Impuestos pagados y retenidos, neto		(25,550)	(23,594)
Otros ingresos (gastos), netos		50,335	130,128
Flujo neto de efectivo (utilizado en) proveniente de actividades de operación		(50,383)	40,686
FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Adquisiciones de propiedades, planta y equipos		(2,753)	(3,660)
Venta de propiedades, planta y equipos		3,618	-
Flujo neto de efectivo proveniente de (utilizado en) actividades de inversión		865	(3,660)
FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Incremento (disminución) en préstamos bancarios		78,601	(51,784)
Pago de préstamos accionistas		(51,657)	(21,112)
Flujo neto de efectivo proveniente de (utilizado en) actividades de financiamiento		26,944	(72,896)
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO			
Disminución neta en efectivo y equivalentes de efectivo		(22,574)	(35,870)
Saldo al comienzo del año		47,094	82,964
SALDOS AL FINAL DEL AÑO	4	24,520	47,094

Ver notas a los estados financieros


Esteban Barra Marcel
Presidente Ejecutivo


Soraya Rivadeneira
Contadora

