

INMOBILIARIA BOHMAN S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2018 y 2017

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de Situación Financiera

Estados de Resultados Integrales

Estados de Cambios en el Patrimonio

Estados de Flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
US\$	-	Dólares estadounidenses
Superintendencia	-	Superintendencia de Compañías
SRI	-	Servicio de Rentas Internas
Compañía	-	INMOBILIARIA BOHMAN S.A.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del
Directorio y Accionistas de

INMOBILIARIA BOHMAN S.A.

Guayaquil, 26 de abril de 2019

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de INMOBILIARIA BOHMAN S.A. que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA BOHMAN S.A. al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para las PYMES.

Bases de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen con más detalle en la sección de responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Entidad de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Contadores públicos emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA), y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas en conformidad con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La preparación y presentación razonable de los estados financieros con sus notas explicativas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para las PYMES son responsabilidad de la Administración de la compañía. Esta responsabilidad incluye implementar y mantener mecanismos de control interno que aseguren la preparación y presentación razonable de los estados financieros, de tal forma que se mantengan libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error; así como seleccionar y aplicar las políticas contables consistentes con las normas contables vigentes en el Ecuador, así como el establecimiento de estimaciones contables apropiadas.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Llevamos a cabo nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de

Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros: Los procedimientos seleccionados dependen en gran medida del juicio del auditor e incluyen la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debida a fraude o a error. Al hacer estas evaluaciones de riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Informes sobre otros requisitos legales y reguladores

Nuestros informes sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias de INMOBILIARIA BOHMAN S.A. por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, se emiten por separado.

No. de Registro en la
Superintendencia de Compañías
801

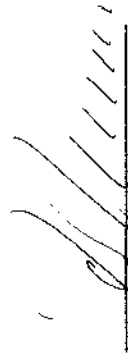


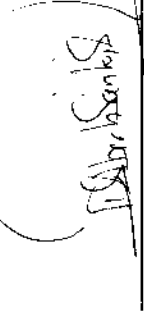
Adrián Postigua Altamirano
Auditor Externo
Licencia Profesional # 35820

INMOBILIARIA BOHMAN S.A.
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
Años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Expresados en dólares estadounidenses)

Activo	Referencia a Notas		Referencia a Notas	
	2018	2017	2018	2017
ACTIVO CORRIENTE			Pasivo y Patrimonio	
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	2,910	72	0
Activos Financieros Neto		0	0	813
Impuestos Corrientes	4	6,202	6	740
Total del activo corriente		<u>9,112</u>		<u>740</u>
		26,434		813
		<u>26,505</u>		<u>813</u>
ACTIVO NO CORRIENTE				
Propiedad, Planta y Equipo, neto	5	882,951	891,323	920,785
Total del Activo		<u>892,063</u>	Total del Pasivo y Patrimonio	<u>921,598</u>
		<u>921,598</u>		<u>921,598</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 9 son parte integrante de los estados financieros.


BOHMAN DESCALZI PER RICHARD
Representante Legal


SANTOS ANASTACIO DANIEL ALBERTO
Contador

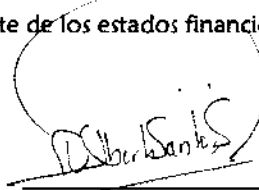
INMOBILIARIA BOHMAN S.A.**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES**

Años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Referencia</u> <u>a Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ventas, netas		44,400	37,500
Costo de Ventas		<u>0</u>	<u>0</u>
Utilidad Bruta		<u>44,400</u>	<u>37,500</u>
Gastos de operación			
Gastos de administración	7	(52,417)	(24,770)
Gastos financieros		0	0
Depreciación	5	<u>(12,146)</u>	<u>(12,146)</u>
		<u>(64,563)</u>	<u>(36,916)</u>
(Pérdida) Utilidad operacional		(20,163)	584
Otros Ingresos (egresos) no operativos, neto		5,280	0
Utilidad antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta		(14,883)	584
Participación de trabajadores en las utilidades		0	0
Impuesto a la Renta		<u>0</u>	<u>0</u>
Utilidad (Pérdida) neta del resultado integral del año		<u>(14,883)</u>	<u>584</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 9 son parte integrante de los estados financieros.

**BOHMAN DESCALZI PER RICHARD**
Representante Legal**SANTOS ANASTACIO DANIEL ALBERTO**
Contador

INMOBILIARIA BOHMAN S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Capital Social	Reservas	Otros Resultados Integrales	Resultados Acumulados	Total
Saldos al 1 de enero de 2017	800	13,340	939,060	4,842	958,042
Utilidad neta y resultado integral del año				584	584
Apropiación para reserva legal		4,842		-4,842	0
Ajuste Patrimonial			-37,841	0	-37,841
Saldos al 31 de diciembre de 2017	800	18,182	901,218	584	920,785
Utilidad neta y resultado integral del año				-14,883	-14,883
Ajuste Patrimonial			-14,579	0	-14,579
Apropiación para reserva legal		584		-584	0
Saldos al 31 de diciembre de 2018	800	18,766	886,640	-14,883	891,323

Las notas explicativas anexas 1 a 9 son parte integrante de los estados financieros.


BOHMAN DESCALZI PER RICHARD
Representante Legal


SANTOS ANASTACIO DANIEL ALBERTO
Contador

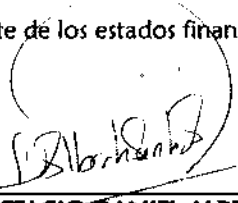
INMOBILIARIA BOHMAN S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Referencia</u> <u>a Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad (pérdida) neta del resultado integral del año		(14,883)	584
Más cargos que no representan movimientos de efectivo:			
Depreciación	8	<u>12,146</u> (2,737)	<u>12,146</u> 12,730
Cambios en activos y pasivos:			
Activo financiero neto		0	23,817
Gastos pagados por anticipado		0	0
Impuestos corrientes		20,232	(533)
Cuentas por Pagar		(74)	758
Otras obligaciones corrientes		<u>0</u>	<u>0</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>17,421</u>	<u>36,772</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
(Aumento) neto en propiedades, planta y equipo		(4)	0
Disminución (aumento) en patrimonio		<u>(14,579)</u>	<u>(37,841)</u>
Efectivo neto utilizado en propiedades, planta y equipo		<u>(14,583)</u>	<u>(37,841)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Disminución en obligaciones financieras		<u>0</u>	<u>0</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		<u>0</u>	<u>0</u>
Aumento (disminución) neta en efectivo y equivalentes de efectivo		2,839	(1,069)
Efectivo y equivalentes de efectivo a inicio de año		72	1,141
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u>2,910</u>	<u>72</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 9 son parte integrante de los estados financieros.


BOHMAN DESCALZI PER RICHARD
 Representante Legal


SANTOS ANASTACIO DANIEL ALBERTO
 Contador

INMOBILIARIA BOHMAN S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 1 - OPERACIONES

INMOBILIARIA BOHMAN S.A. es una compañía constituida en Ecuador en octubre 23 de 1968 y su principal actividad es de compra, venta, alquiler, y explotación de bienes inmuebles.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

a) Preparación de los estados financieros -

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Internacionales de Información Financiera para las PYMES, vigentes al 31 de diciembre de 2018 y están basados en el costo histórico. La Compañía aplicó la sección 35 transición a la NIIF para las PYMES al preparar sus primeros estados financieros IFRS.

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

b) Efectivo y equivalentes de efectivo -

Incluye el efectivo y los depósitos en bancos y de libre disponibilidad, neto de sobregiros bancarios.

c) Documentos y cuentas por cobrar - Clientes -

Se presentan a su valor nominal menos los cobros realizados. Los saldos no pagados no generan intereses. La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de créditos normales. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de créditos normales, los valores de los deudores comerciales se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los valores en libros de los deudores comerciales 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.

La provisión de las cuentas incobrables de la cartera de clientes se la estimará en base a los siguientes criterios: 1) La edad de la cartera, 2) Los porcentajes de incobrabilidad son establecidos en base de la experiencia de la entidad.

El porcentaje será revisado al final de cada periodo.

d) Impuestos corrientes -

Se refiere a créditos por IVA, los mismos que se están efectuando los respectivos reclamos administrativos al SRI. Además incluyen valores de Retenciones en la Fuente que le han realizado a la Compañía y que se está aplicando en la respectiva declaración de impuesto.

e) Gastos pagados por anticipado -

Se muestran al costo histórico y representan principalmente a las importaciones realizadas pendientes de liquidar.

f) Propiedad, planta y equipo -

Se muestran al costo histórico, menos la depreciación acumulada. El monto neto de los activos fijos no excede su valor de utilización económica.

El valor de los activos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que sean adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de la línea recta.

Una entidad revelará para cada categoría de partidas de propiedad, planta y equipo que se considere apropiada de acuerdo con el párrafo 4.11, la siguiente información:

- Las bases de medición utilizadas para determinar el importe bruto en libros.
- Los métodos de depreciación utilizados.
- Las vidas útiles o las tasas de depreciación utilizadas.
- El importe bruto en libros y la depreciación acumulada (agregada con pérdidas por deterioro del valor acumuladas), al principio y final del periodo sobre el que se informa.

g) Participación de los trabajadores en las utilidades -

De acuerdo al Código de Trabajo, la Compañía debe distribuir entre sus trabajadores el 15% de la utilidad que resulta antes de impuesto a la renta. Este beneficio es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

h) Provisión para impuesto a la renta -

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes (una vez aprobado el Código de la Producción, Comercio e Inversiones) establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. La Compañía utilizó la tasa del 22% para calcular su impuesto a la renta a pagar. Durante el 2018, la tasa vigente fue del 22%.

i) Reserva legal -

De acuerdo con la Ley de Compañías, de las utilidades anuales se debe segregar por lo menos el 10% para constituir la reserva legal hasta que ésta alcance por lo menos el 50% del capital social suscrito. La reserva legal no está disponible para el pago de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

j) Ingresos y gastos –

Los ingresos por ventas se registran en base a la emisión de facturas, que es el momento en el cual se transfiere al cliente la totalidad de los riesgos y beneficios de la propiedad de los productos. Los gastos se registran cuando se incurren, en base al método del devengado.

NOTA 3 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Durante los periodos terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, mantuvieron saldos en las cuentas bancarias por US\$2,910.24 y US\$71.73 respectivamente.

NOTA 4 – IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el rubro de Impuestos Corrientes se compone de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anticipo Impuesto a la renta	0	21,687
Crédito Tributario Impuesto a la renta	6,202	4,747
	<u>6,202</u>	<u>26,434</u>

NOTA 5 – PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO, NETO

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>Tasa anual de depreciación</u> %
Maquinaria y equipo	0	47	10
Edificios	<u>242,923</u>	<u>242,923</u>	5
	<u>242,923</u>	<u>242,970</u>	
Menos: Depreciación acumulada	<u>-161,198</u>	<u>-149,103</u>	
	<u>81,725</u>	<u>93,867</u>	
Terrenos	<u>801,225</u>	<u>801,225</u>	
	<u>882,951</u>	<u>895,093</u>	

Movimiento:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo al 1 de enero	895,093	907,239
Adiciones, (ventas) netas	4	0
Depreciación del año	<u>-12,146</u>	<u>-12,146</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u>882,951</u>	<u>895,093</u>

NOTA 6 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Proveedores (1)	740	809
Otras cuentas por pagar (1)	<u>0</u>	<u>4</u>
	<u>740</u>	<u>813</u>

(1) Generalmente tienen vencimiento a 30 días excepto los documentos que tienen un mayor plazo.

(1) IMPUESTOS.

Situación fiscal -

De acuerdo con lo establecido en el artículo 94 del Código Tributario, la facultad de la Administración Tributaria para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca: (i) en tres años, contados desde la fecha de declaración, en que la Ley exija determinación del sujeto pasivo; (ii) en seis años a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubieran declarado en todo o en parte; y (iii)

en un año cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

Precios de transferencia -

El Decreto Ejecutivo No. 2430 publicado en el Suplemento al Registro Oficial No. 494 del 31 de diciembre del 2004 incorporó a la legislación tributaria, con vigencia a partir del 2005, nuevas normas sobre la determinación de resultados tributables originados en operaciones con partes relacionadas. Adicionalmente, durante el año 2008 la normativa fue modificada mediante Resolución No. NAC-DGER2005-0640 publicada el 25 de abril del 2008 en el Registro Oficial No 324, el Servicio de Rentas Internas (SRI) en la que resolvió que los requisitos para la presentación de información con referencia a dicha normativa tienen relación únicamente para las operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$5,000,000. Posteriormente, el Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (RLORTI), publicado en el Registro Oficial del 15 de Mayo del 2008 estableció de manera adicional que se considera parte relacionada cuando una persona natural o sociedad, domiciliada o no en el Ecuador, realice el 50% o más de sus ventas o compras de bienes, servicios u otro tipo de operaciones, con una persona natural o sociedad, domiciliada o no en el país.

La Administración de la Compañía manifiesta que no mantiene transacciones con partes relacionadas en el exterior, y considera que está exenta de la presentación de este informe para los años 2018 y 2017.

Otros asuntos -

En diciembre de 2009 se publicó la Ley Reformativa a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y la ley para la equidad Tributaria en el Ecuador, con vigencia a partir de enero del 2010, por lo que entre otros aspectos, se incrementó del 1% al 2% el impuesto a la Salida de Divisas, se grava con impuesto a la renta a título individual los dividendos recibidos por personas naturales, así como los remitidos a paraísos fiscales y se modifica la determinación del anticipo del Impuesto a la Renta.

Según la Disposición Transitoria primera del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 del 29 de diciembre de 2010, el Impuesto a la Renta para sociedad para el ejercicio económico del año 2013, el porcentaje será del 22% y para el año 2016 será del 22%.

En noviembre 24 del 2011, tras la vigencia de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado (Suplemento del Registro Oficial No. 583), el Impuesto a la Salida de Divisas, cambia del 2% al 5%.

Condilación tributaria - contable -

A continuación, se detalla la determinación del impuesto a la renta sobre el año terminado al 31 de diciembre de 2018 y 2017:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad (Pérdida) antes de participación de trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	(14,883)	584
Menos: Participación de trabajadores en las utilidades	0	0
Más: Gastos no deducibles	0	0
Base tributaria	(14,883)	584
Tasa Impositiva	22%	22%
<i>Impuesto a la renta causado</i>	<u>0</u>	<u>128</u>
Menos: Anticipo determinado ejercicios anteriores	(64)	(128)
Más: Saldo de anticipo pendiente de pago	64	0
Menos: Crédito Tributario de años anteriores	(6,202)	26,434
<i>Impuesto a la renta por pagar</i>	<u>(6,202)</u>	<u>26,434</u>

NOTA 7 - CAPITAL SOCIAL

La composición accionaria del capital pagado al 31 de diciembre de 2018 y 2017 de la Compañía está constituida por 800 de acciones ordinarias suscritas y pagadas de un valor nominal de un US\$1.00 cada una.

NOTA 8 – GASTOS DE ADMINISTRACION

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Arrendamientos operativos	12,751	13,604
Servicios públicos	2,497	2,513
Honorarios profesionales	1,333	138
Impuestos y contribuciones	7,362	6,355
Reembolsos a clientes	5,280	0
Seguros y reaseguros	1,592	0
Otros	21,602	2,161
	<u>52,417</u>	<u>24,770</u>

NOTA 9 – EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros (26 de abril de 2019) no se produjeron eventos que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.