INMOBILIARIA GENIART S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2018

**INMOBILIARIA GENIART S.A.**

***ESTADOS FINANCIEROS***

**31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

**INDICE:**

Informe de los auditores independientes

Estados 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:**

| | | |
|---|---|---|
| Compañía / Geniart | - | Inmobiliaria Geniart S.A. |
| NIIF | - | Versión completa de las Normas Internacionales de *Información Financiera.* |
| IASB | - | International Accounting Estándar Board |
| PCGA previos | - | Principios contables generalmente aceptados previos. |
| US$ | - | Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica. |

# INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de:
**Inmobiliaria Geniart S.A.**
30 de octubre del 2019

Opinión del auditor

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Geniart S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de 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 Inmobiliaria Geniart S.A. al 31 de diciembre del 2018, el desempeño de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

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 en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros".

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

Independencia

Somos independientes de Inmobiliaria Geniart S.A. de conformidad 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 hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

Párrafos aclaratorios:

*Ingresos ordinarios:* Los ingresos ordinarios de la Compañía provinieron principalmente de un contrato de arrendamiento firmado con la compañía Sociedad de Turismo Sodetur S.A. que cumple con los requerimientos establecidos por la "NIC-17: Arrendamientos" para ser reconocido como un contrato de arrendamiento operativo. Este contrato devengó ingresos ordinarios durante el año 2018 por el valor de US$48,000.00 (2017: US$60,000.00) que representa el 100% de los ingresos ordinarios de dicho año. La Administración informa que los ingresos ordinarios de la Compañía dependen de los términos y condiciones establecidos en el contrato de arrendamiento firmado con este cliente. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia

A los accionistas de:
**Inmobiliaria Geniart S.A.**
30 de octubre del 2019

*Efectos provenientes de la aplicación inicial de NIIF-9:* Con fecha 1 de enero del 2018, la Administración de la Compañía informa que reconoció pérdidas por deterioro de otras cuentas por cobrar y pagos anticipados por el valor de US$97,368.51 con cargo a la cuenta patrimonial resultados acumulados. Las pérdidas esperadas reconocidas provinieron de anticipos de dividendos acumulados que posteriormente fueron clasificados como otras cuentas por cobrar a exaccionistas de la empresa. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia

*Cambio en la política contable de medición de las propiedades de inversión:* La Administración de la Compañía decidió aplicar el modelo de valor razonable para medir sus propiedades de inversión en los estados financieros emitidos a partir del 1 de enero del 2018. Los estados financieros emitidos al 31 de diciembre del 2017 midieron las propiedades de inversión aplicando el modelo del costo. La Nota 2.3.1 incluye un resumen de los efectos provenientes del mencionado cambio en la política contable

*Unidad de Análisis Financiero y Económico:* No estuvo disponible para nuestra revisión los resultados del informe especial para verificar el Cumplimiento de las Políticas, Procedimientos y Mecanismos implementados por la Compañía de acuerdo con lo dispuesto en las Normas para la Prevención del Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo y otros Delitos

*Efectos provenientes de la aplicación inicial de la nueva NIIF-16:* Las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) requieren la aplicación inicial de la "NIIF-16: Arrendamientos" con fecha 1 de enero del 2019 (Ver comentarios adicionales en la Nota 2.3.2). Luego de una evaluación general de los requerimientos de la aplicación inicial de esta nueva norma, la Administración de la Compañía concluyó que tendrá efectos significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de esos efectos hasta que concluya el proceso de aplicación inicial de los requerimientos de clasificación, medición y revelación incluidos en dicha norma.

Nuestra opinión no es calificada por estos asuntos. Los estados financieros adjuntos, deben ser leídos considerando esta circunstancia.

Información presentada en adición a los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el informe anual de los Administradores que fue obtenido antes de la fecha de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de Inmobiliaria Geniart S.A., 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, 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 sobre esta información, concluimos que existen inconsistencias materiales de esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto. No tenemos nada que reportar en relación con esta información.

Pedro Ponce Carrasco E8-06 y Av. Diego de Almagro Edf. Almagro Plaza of. 810
Telfs.: (593 9) 9850 1210 / (593 2) 3 909 279 / (593 2) 3 909 256
email: jgalarza@bcgdelecuador.com / jefferson.galarza@bcg.com.ec
Quito - Ecuador

A los accionistas de:
**Inmobiliaria Geniart S.A.**
30 de octubre del 2019

Responsabilidades de la Administración de la Compañía en relación con los estados financieros:

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglès), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de 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 más realista para evitar el cierre de sus operaciones

La Administración y los accionistas son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidades de los auditores en relación a 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 las 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 de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría – NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

- 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 incorreción material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente 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.

Pedro Ponce Carrasco E8-06 y Av. Diego de Almagro Edf. Almagro Plaza of. 810
Telfs.: (593 9) 9850 1210 / (593 2) 3 909 279 / (593 2) 3 909 256
email: jgalarza@bcgdelecuador.com / jefferson.galarza@bcg.com.ec
Quito - Ecuador

A los accionistas de:
**Inmobiliaria Geniart S.A.**
30 de octubre del 2019

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración de la Compañía, 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 con 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, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe de cumplimiento tributario:

Nuestro informe sobre el cumplimiento por parte de la Compañía sobre la determinación y pago de las obligaciones tributarias establecidas por la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento se emitirá por separado.

Bcg Business Consulting Group

**BCG Business Consulting Group del Ecuador Cía. Ltda.**
**Registro Nacional de Auditores Externos No. SC.RNAE-376**

**M.B.A. Jefferson Galarza Salazar**
**Socio División de Auditoría**
**Registro Nacional de Contadores No.25987**

Pedro Ponce Carrasco E8-06 y Av. Diego de Almagro Edf. Almagro Plaza of. 810
Telfs.: (593 9) 9850 1210 / (593 2) 3 909 279 / (593 2) 3 909 256
email: jgalarza@bcgdelecuador.com / jefferson.galarza@bcg.com.ec
Quito - Ecuador