

INMOBILIARIA VERA GRUNAUER S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe del Auditor Independiente	1 – 3
Estado de situación financiera	4
Estado de resultado integral	5
Estado de cambios en el patrimonio	6
Estado de flujo de efectivo	7 - 8
Notas a los estados financieros	9 – 24

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
PCGA	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
IESBA	Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores
NIA	Normas Internacionales de Auditoría
IVA	Impuesto al Valor Agregado
SRI	Servicio de Rentas Internas
IR	Impuesto a la renta
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
US\$	U.S. dólares
S.A.	Sociedad Anónima
C.Ltda.	Compañía Limitada
PYMES	Pequeñas y Medianas Entidades

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores Accionistas de
INMOBILIARIA VERA GRUNAUER S.A.:

Opinión

He auditado los estados financieros que se adjuntan de INMOBILIARIA VERA GRUNAUER S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo 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 mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de INMOBILIARIA VERA GRUNAUER S.A. al 31 de diciembre del 2019, 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 Entidades – (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés)

Fundamentos de la Opinión

Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en este informe en la sección “Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros”. Soy independiente de INMOBILIARIA VERA GRUNAUER 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 he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión.

Otros asuntos

Los estados financieros de INMOBILIARIA VERA GRUNAUER S.A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, fueron auditados por otros profesionales, quienes emitieron una opinión sin salvedades el 15 de abril del 2019.

Al 31 de diciembre del 2019, el 100% del principal ingreso fue realizada a su Compañía relacionada CONSULTORA VERA Y ASOCIADOS C. LTDA.

El informe de cumplimiento tributario de la compañía INMOBILIARIA VERA GRUNAUER S.A., al 31 de diciembre del 2019, por requerimiento de Servicio de Rentas Internas se emite por separado.

La opinión sobre el cumplimiento de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos, expedidas mediante Resolución No. SCVSDSC.14.009 del 30 de junio del año 2014, por el ejercicio terminado el 31 de I 2019, se emite por separado.

Responsabilidad de la Administración 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 – NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), 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 la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista para 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 mi auditoría es 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 mi 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.

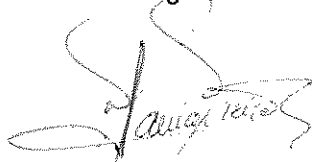
Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplico mi juicio profesional, manteniendo una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identifico y evalúo los riesgos de error materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseño y ejecuto procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtengo evidencia de auditoría suficiente y adecuada para promocionar una base para mi 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.
- Obtengo 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.
- Evalúo si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluyo 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 concluyo que existe una incertidumbre material, se requiere que llame la atención en mi informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evalúo 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 logre una presentación razonable.
- Obtengo evidencia suficiente y adecuada de auditoría relacionada con la información financiera de la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros. Soy responsable de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de la Compañía, así como único responsable de mi opinión de auditoría.

Comunico 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 identifique en el transcurso de la auditoría.



Favian Freire Faustos

SC-RNAE No. 1339

Guayaquil, Junio 23 del 2020

INMOBILIARIA VERA GRUNAUER S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
		(en U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Bancos		224	711
Cuentas por cobrar	4	50,689	121,517
Impuestos	5	34,605	24,021
Otros activos		<u>433</u>	<u>3,646</u>
Total activos corrientes		85,951	149,895
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Propiedades y equipos	6	<u>573,087</u>	<u>571,819</u>
TOTAL		<u>659,038</u>	<u>721,714</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Obligaciones bancarias		15,518	
Cuentas por pagar	7	390,979	466,640
Impuestos	5	<u>600</u>	<u>3,788</u>
Total pasivos corrientes		<u>407,097</u>	<u>470,428</u>
PATRIMONIO:	8		
Capital social		1,000	1,000
Reservas		79,012	79,012
Resultados acumulados		<u>171,929</u>	<u>171,274</u>
Total Patrimonio		<u>251,941</u>	<u>251,286</u>
TOTAL		<u>659,038</u>	<u>721,714</u>

Ver notas a los estados financieros

**JOSE FRANCISCO
VERA GONZALEZ**
Firmado digitalmente por JOSE FRANCISCO
VERA GONZALEZ
Nombre de reconocimiento (DN): c=EC,
o=SECURITIV DATA S.A., ou=ENTIDAD DE
CERTIFICACION DE NOTARIADO, cn=JOSE
FRANCISCO VERA GONZALEZ
Fecha: 2020.07.10 16:51:33 -05'00'
Ing. José Vera González
Gerente


CPA. Eliana Figueroa M.
Contadora

INMOBILIARIA VERA GRUNAUER S.A.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

	<u>Notas</u>	<u>2019</u> (en U.S. dólares)	<u>2018</u>
INGRESOS	9	70,512	130,439
Gastos de administración	10	(69,289)	(120,909)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		<u>1,223</u>	<u>9,530</u>
Impuesto a la renta	5	(568)	(3,708)
UTILIDAD DEL AÑO		<u>655</u>	<u>5,822</u>

Ver notas a los estados financieros

Firmado digitalmente por JOSE FRANCISCO VERA GONZALEZ
Nombre de reconocimiento (DN):
c=EC, o=SECURITY DATA S.A.,
ou=ENTIDAD DE CERTIFICACION DE
SIGNATURA,
serialNumber=20040101341,
cn=JOSE FRANCISCO VERA GONZALEZ
Fecha: 2019.07.29 18:51:56 -05'00'

Ing. José Vera González
Gerente

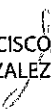

CPA. Eliana Figueroa M.
Contadora

INMOBILIARIA VERA GRUANAUER S.A.

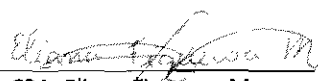
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

	<u>Capital Social</u>	<u>Reservas</u> ... (en U.S. dólares) ...	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
ENERO 1, 2018	1,000	79,012	165,452	245,464
Utilidad del año	—	—	<u>5,822</u>	<u>5,822</u>
DICIEMBRE 31, 2018	1,000	79,012	171,274	251,286
Utilidad del año	—	—	<u>655</u>	<u>655</u>
DICIEMBRE 31, 2019	<u>1,000</u>	<u>79,012</u>	<u>171,929</u>	<u>251,941</u>

Ver notas a los estados financieros


JOSE FRANCISCO
VERA GONZALEZ
Firmado digitalmente por JOSE
FRANCISCO VERA GONZALEZ
Nombre de reconocimiento (DN): c=EC,
o=SECURITY DATA S.A., ou=ENTIDAD DE
CERTIFICACION DE FIDELIDAD,
serialNumber=290152101341, cn=JOSE
FRANCISCO VERA GONZALEZ
Fecha: 2020.07.30 18:52:15 -05'00'

Ing. Vera González
Gerente


CPA. Eliana Figueroa M.
Contadora

INMOBILIARIA VERA GRUNAUER S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

	<u>2019</u> (en U.S. dólares)	<u>2018</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE (PARA) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	67,945	59,400
Pagado a proveedores y otros	(49,920)	(48,114)
Impuestos y otros	<u>(1,153)</u>	<u>(13,974)</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	<u>16,872</u>	<u>(2,688)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PARA ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de Propiedades y equipos	<u>(32,877)</u>	<u>—</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Obligaciones bancarias	<u>15,518</u>	<u>—</u>
BANCOS:		
Disminución neta durante el año	(487)	(2,688)
Saldo al comienzo del año	<u>711</u>	<u>3,399</u>
SALDO AL FINAL DEL AÑO	<u>224</u>	<u>711</u>

(Continúa...)

INMOBILIARIA VERA GRUNAUER S.A.

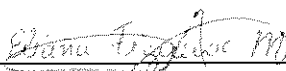
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (continuación...)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

	<u>2019</u> (en U.S. dólares)	<u>2018</u>
CONCILIACION DEL RESULTADO NETO CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Utilidad de año	<u>655</u>	<u>5,822</u>
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación:		
Depreciación	31,609	31,060
Cambios en activos y pasivos, neto:		
Cuentas por cobrar, neto	70,828	(71,039)
Otros activos corrientes	(3,213)	
Impuestos	(7,298)	(10,266)
Cuentas por pagar	(75,709)	41,735
Total de cambios en activos y pasivos	<u>(15,392)</u>	<u>(39,570)</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>16,872</u>	<u>(2,688)</u>

Ver notas a los estados financieros


Firmado digitalmente por JOSE FRANCISCO
VERA GONZALEZ
Nombre de reconocimiento (DN): c=EC,
o=SECURITY DATA S.A., ou=ENTIDAD DE
CERTIFICACION DE FIRMAS,
serialNumber=29041010341, cn=JOSE
FRANCISCO VERA GONZALEZ
Fecha: 2020.07.30 18:52:33 -03'00'

Ing. Vera González
Gerente


CPA, Eliana Figueroa M.
Contadora

INMOBILIARIA VERA GRUNAUER S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

1. INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía fue constituida en la República del Ecuador el 7 de abril de 1988. La actividad principal de la Compañía es la compra – venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por períodos largos, en general por meses o por años. Su domicilio principal está ubicado en la ciudad de Guayaquil en la Ciudadela Kennedy Norte Mz. 102 Sl. 6 y 7.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2. ADOPCIÓN DE NORMAS NUEVAS Y REVISADAS

2.1 *Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual*

Durante el año en curso, la compañía ha aplicado la NIIF 16 Arrendamientos (emitida por el IASB en enero de 2016) que es mandatoriamente efectiva a partir del 1 de enero del 2019 o posteriormente.

La NIIF 16 introduce requisitos nuevos o modificados con respecto a la contabilidad de arrendamientos. Se introducen cambios significativos en la contabilidad del arrendatario, eliminando la distinción entre arrendamiento operativo y financiero, y estableciendo el reconocimiento de un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento, en la fecha de comienzo de todos los arrendamientos, exceptuando aquellos que se consideren de corto plazo o de activos de bajo valor. En contraste a la contabilidad del arrendatario, los requerimientos para el arrendador permanecen significativamente sin cambios.

Impacto en la contabilidad como arrendador

La NIIF 16 no contiene cambios sustanciales en la manera en la que un arrendador contabiliza un arrendamiento. Bajo NIIF 16, un arrendador continúa clasificando los arrendamientos como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos y la contabilización para estos dos tipos de arrendamientos es distinta.

Por otro lado, la NIIF 16 cambió y amplió las revelaciones necesarias, en particular aquellas referentes a como el arrendador administra los riesgos resultantes del interés residual en activos arrendados.

Bajo NIIF 16, un arrendador intermedio debe contabilizar el arrendamiento principal y el subarrendamiento como dos contratos separados. El arrendador intermedio debe clasificar el subarrendamiento como arrendamiento financiero o arrendamiento operativo en referencia al activo por derecho de uso resultante del arrendamiento principal (y no en referencia al activo subyacente como era bajo la NIC 17).

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía mantiene contrato de arrendamiento (arrendador) con una compañía relacionada y reconoce el ingreso por arrendamiento bajo el método de línea recta.

2.2 Normas revisadas emitidas, pero aún no efectivas

A la fecha de aprobación de los estados financieros, la Compañía no ha aplicado la siguiente Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) revisada que han sido emitidas, pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	Efectiva a partir de períodos que inicien <u>en o después de</u>
Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8	Definición de material	Enero 1, 2020

Modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8 Definición de material

Las enmiendas tienen por objeto facilitar la comprensión de la definición de material en la NIC 1 y no pretenden alterar el concepto subyacente de materialidad en las Normas Internacionales de Información Financiera. El concepto de "ensombrecimiento" de la información material con información inmaterial se ha incluido como parte de la nueva definición.

El umbral para la materialidad que influye en los usuarios se ha cambiado de "podría influir" a "podría esperarse razonablemente que influya".

La definición de material en la NIC 8 se ha sustituido por una referencia a la definición de material en la NIC 1. Además, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad - IASB modificó otras Normas y el Marco Conceptual que contienen una definición de material o el término "material" para garantizar la coherencia.

Esta interpretación se aplica prospectivamente para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2020, y se permite la aplicación anterior.

La Administración de la Compañía anticipa que la aplicación de esta interpretación no tendría un impacto en los estados financieros.