



PÁEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.
Contadores Públicos



INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

CONTENIDO:

Informe de los Auditores Independientes
Estados de Situación Financiera
Estados de Resultados Integrales
Estados de Cambios en el Patrimonio
Estados de Flujos de Efectivo
Políticas de Contabilidad y Notas a los Estados Financieros

ABREVIATURAS USADAS

US\$. Dólares Estadounidenses
NIIF Normas Internacionales de Información Financiera

Índice

| | Página |
|---|--------|
| Políticas de Contabilidad Significativas | |
| • Descripción del Negocio, Objeto Social y Operaciones | 9 |
| • Resumen de las Principales Políticas de Contabilidad | |
| • Base de medición | |
| • Moneda Funcional y de Presentación | |
| Uso de Estimaciones y Supuestos | |
| a) Efectivo y equivalentes de efectivo | 10 |
| b) Propiedades y Equipos | |
| c) Provisiones | |
| d) Provisión para Impuesto a la Ganancia | 11 |
| e) Deterioro de activos | 16 |
| f) Administración de Riesgos Financieros | |
| • Riesgo de Crédito | |
| • Riesgo de Liquidez | 17 |
| • Riesgo Operacional | |
| g) Reserva legal | 18 |
| h) Reconocimiento de ingresos | |
| i) Gastos | |
| j) Activos Financieros | |
| k) Normas nuevas emitidas y revisadas, que aún no se encuentran en vigencia | 20 |
| l) Utilidad por participación | 22 |

Índice

| | Notas | Página |
|--|-------|--------|
| Notas a los Estados Financieros | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 1 | 23 |
| Cuentas por Cobrar | 2 | |
| Pagos Anticipados | 3 | 24 |
| Propiedades y equipos | 4 | |
| Otros activos a largo plazo | 5 | 25 |
| Obligaciones Financieras | 6 | 26 |
| Cuentas por Pagar | 7 | |
| Pasivos Acumulados | 8 | 27 |
| Pasivo a Largo Plazo | 9 | 28 |
| Capital Social | 10 | 29 |
| Aporte para futura capitalización | 11 | |
| Reserva Legal | 12 | |
| Reserva de Capital | 13 | |
| Resultados Acumulados no distribuidos | 14 | |
| Transacciones con Partes Relacionadas | 15 | 30 |
| Impuesto a la Renta | 16 | 31 |
| Eventos Subsecuentes | 17 | |



PÁEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.
Contadores Públicos



Informe de los Auditores Independientes

Noviembre 05 del 2015

A los Señores Socios de
INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA.
Guayaquil - Ecuador

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA.**, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2014 y 2013, 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 las políticas de contabilidad significativas.

Responsabilidad de la Gerencia por los Estados Financieros

La Gerencia de la Compañía es responsable de la preparación razonable de estos estados financieros, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir que la preparación de los estados financieros esté libres de errores importantes, debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una certeza razonable sobre si los estados financieros están libres de errores importantes.

OUR FIRM IS A MEMBER OF IAPA, THE INTERNATIONAL ASSOCIATION OF PROFESSIONAL ACCOUNTANCY FIRMS.
GLOBAL SUPPORT - LOCAL KNOWLEDGE.

QUITO - GUAYQUIL

Av. Brasil N40-33 y Charles Darwin Edificio Kaiser 4to. Piso Oficina 9
Teléfono: 331-8022 Telefax: 331-7454 Cel: 0996688108 / 0997102616
Email: pfores@paez.com.ec, lflorencia@paez.com.ec
Cecilia: 17-21-746

GUAYQUIL - QUITO

Junín 203 y Panamá Edif. Teófilo Bucaram 4to. Piso Oficina 4 y 5
Teléfono: 330-4762 * 230-5185 Telefax: 330-4083 Cel: 0996422649
Email: pfores@paez.com.ec, lflorencia@paez.com.ec
Cecilia: 09-01-18219



PÁEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.
Contadores Públicos



Una auditoría incluye aplicar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, ya sea debido a fraude o a error. Al efectuar esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la compañía, 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 compañía. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la gerencia, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

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

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA. al 31 de diciembre del 2014 y 2013, sus resultados, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Énfasis en unos asuntos

Sin que modifique nuestra opinión, informamos lo siguiente:

- Al 31 de Diciembre del 2014 los procedimientos para el cumplimiento de lo establecido en la Ley de Prevención y Erradicación del Lavado de Activos se encuentra en etapa de planificación y estructuración de la Unidad dentro de la compañía.
- Al 31 de Diciembre del 2013 la compañía no presenta evidencia del cumplimiento de las resoluciones emitidas por la Unidad de Análisis Financiero (UAF) que de acuerdo a lo establecido en el numeral 4.2 del artículo 4, del instructivo para la prevención de los Delitos de Lavado de Activos y financiamiento del terrorismo de los sujetos obligados a informar a la Unidad de Análisis Financiero (UAF).



PÁEZ, FLORENCIA & CO. Cia. Ltda.
Contadores Públicos



Informe sobre requisitos legales y normativos

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2014, se emite por separado.

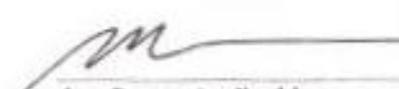
SC. RNAE N° 434

William Florencia N.
Socio
RNC-22.712

INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA.
Estados de Resultados Integrales
Por los años terminados al 31 de diciembre del 2014 y 2013
(En dólares estadounidenses)

| | Notas | US\$ | |
|--|-------|----------------|----------------|
| | | 2014 | 2013 |
| INGRESOS | | | |
| Arriendo de locales | | 390.341 | 329.902 |
| Ventas de propiedades y equipos | | - | 26.453 |
| Total de Ingresos | | 390.341 | 356.355 |
| EGRESOS | | | |
| Gastos de Administración | | (44.221) | (22.617) |
| Gastos de Ventas | | (1.155) | (29.381) |
| Gastos Financieros | | (28.736) | (19.291) |
| Utilidad de Operación | | 316.229 | 285.066 |
| Otros Ingresos y Egresos | | 10,00 | - |
| Utilidad antes de impuesto a la renta | | 316.239 | 285.066 |
| Provisión para Impuesto a la Renta | 16 | (70.336) | (62.715) |
| Utilidad del ejercicio | | 245.903 | 222.351 |
| Utilidad básica por participación | | 307,38 | 277,94 |

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros


 Ing. Renato Aguilar Marzo
REPRESENTANTE LEGAL


 C.P.A. José Chusán Banchón
CONTADOR GENERAL
 Registro: 0.43644

INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA.

Estado de Cambios del Patrimonio

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2014 y 2013

(En dólares estadounidenses)

| 2014 | Capital social | Aporte para futuros capitalizaciones | Reserva Legal | Reserva Facultativa | Reserva de Capital | Resultados acumulados no distribuidos | Utilidad del Ejercicio | Total |
|---|----------------|--------------------------------------|---------------|---------------------|--------------------|---------------------------------------|------------------------|-----------|
| Saldo al 31 de diciembre del 2013 | 800 | 400 | 8.552 | 6.612 | 179.562 | 349.214 | 222.331 | 667.703 |
| Transferencia a resultados acumulados | - | - | - | - | - | 222.331 | (222.331) | - |
| Transferencia por distribución de utilidades a cuentas por pagar acciones | - | - | - | - | - | (471.865) | - | (471.865) |
| Utilidad del ejercicio | - | - | - | - | - | - | 336.239 | 336.239 |
| Provisión de impuestos a la Renta | - | - | - | - | - | - | (70.336) | (70.336) |
| Saldo al 31 de Diciembre del 2014 | 800 | 400 | 8.552 | 6.612 | 179.562 | - | 233.863 | 441.829 |

| 2013 | Capital social | Aporte para futuros capitalizaciones | Reserva Legal | Reserva Facultativa | Reserva de Capital | Resultados acumulados no distribuidos | Utilidad del Ejercicio | Total |
|---|----------------|--------------------------------------|---------------|---------------------|--------------------|---------------------------------------|------------------------|----------|
| Saldo al 31 de diciembre del 2012 | 800 | 400 | 8.552 | 6.612 | 179.562 | 91.579 | 705.232 | 496.737 |
| Transferencia a resultados acumulados | - | - | - | - | - | 203.232 | (203.232) | - |
| Aporte por impuesto a la renta año 2012 | - | - | - | - | - | (45.297) | - | (45.297) |
| Utilidad del ejercicio | - | - | - | - | - | - | 283.966 | 283.966 |
| Provisión de impuestos a la Renta | - | - | - | - | - | - | (62.715) | (62.715) |
| Saldo al 31 de Diciembre del 2013 | 800 | 400 | 8.552 | 6.612 | 179.562 | 349.214 | 222.331 | 667.703 |

Ver políticas de contabilidad significativas y acnos a los estados financieros


 Ing. Renato Aguilar Magro
 REPRESENTANTE LEGAL

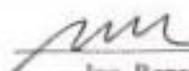


CPA José Claudio Sánchez
 CONTADOR GENERAL
 Registro: 6.45644

INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA.
Estados de Flujos de Efectivo
Por los años terminados al 31 de diciembre del 2014 y 2013
(En dólares estadounidenses)

| | US\$ | |
|---|------------------|------------------|
| | 2014 | 2013 |
| Flujos de efectivo por las actividades de operación | | |
| Efectivo recibido de clientes | 492.152 | 426.823 |
| Efectivo pagado a proveedores | (321.856) | (252.324) |
| Interés pagados y Otros egresos, neto | (28.726) | (19.291) |
| Efectivo neto provisto por las actividades de operación | 141.570 | 155.208 |
| Flujos de efectivo por las actividades de inversión | | |
| Adición de Propiedades y Equipos | - | (247.062) |
| Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión | - | (247.062) |
| Flujos de efectivo por actividades de financiamiento | | |
| Pago de préstamos | (67.424) | (70.817) |
| Pago de dividendos | (77.000) | |
| Préstamos recibidos | - | 166.437 |
| Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento | (144.424) | 95.620 |
| Disminución (Aumento) neta del efectivo | (2.854) | 3.766 |
| Efectivo al inicio del período | 5.736 | 1.970 |
| Efectivo al final del período. | 2.882 | 5.736 |

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros


 Ing. Renato Aguilar Marzo
REPRESENTANTE LEGAL


 C.P.A. José Chusán Banchón
CONTADOR GENERAL
 Registro: 0.43644

INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA.
Conciliación de la Utilidad Neta con el Efectivo Neto
Provisto por las Actividades de Operación
Por los años terminados al 31 de diciembre del 2014 y 2013
(En dólares estadounidenses)

| | US\$ | |
|---|----------------|----------------|
| | 2014 | 2013 |
| Utilidad neta | 245.903 | 222.351 |
| Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación | | |
| Depreciación de Propiedades y Equipos | - | 24.609 |
| Provisión de cuentas incobrables | - | 1.064 |
| Provisión Impuesto a la renta | 70.336 | 62.715 |
| Efectivo proveniente de las actividades de operación antes de cambios en el Capital de Trabajo | <u>316.239</u> | <u>310.739</u> |
| Cambios en activos y pasivos: | | |
| (Aumento) Disminución en cuentas por cobrar | (10.995) | 25.143 |
| Disminución (Aumento) en pagos anticipados | 3.068 | (2.985) |
| Disminución de Cuentas por pagar | (166.742) | (177.689) |
| Efectivo neto provisto por las actividades de operación | <u>141.570</u> | <u>155.208</u> |

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros


 Ing. Renato Aguilar Marzo
REPRESENTANTE LEGAL


 C.P.A. José Chusán Banchón
CONTADOR GENERAL
 Registro: 0.43644