

INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA.

Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018

En conjunto con el Informe de Auditoría emitido por un Auditor Independiente

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Socios de
INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA.

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y 2018, 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 el resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA. al 31 de diciembre del 2019 y 2018, así como sus resultados y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Fundamento de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe con más detalle en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe.
4. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para Contadores emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

Asuntos de énfasis

Los siguientes asuntos de énfasis no modifican nuestra opinión:

6. Al 31 de diciembre del 2019, el 93% (2018: 92%) de los ingresos por arriendos de la Compañía se encuentran concentrados en un cliente, ver Notas 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA, 5. PARTES RELACIONADAS y 12. COMPROMISOS Y CONTINGENTES.

- Queremos llamar la atención sobre la Nota 13. EVENTOS SUBSECUENTES de los estados financieros, que describe la incertidumbre relacionada con los efectos de las medidas ordenadas a partir del 13 de marzo del 2020 por el gobierno ecuatoriano para contener la propagación del COVID-19 en el país. Hasta la fecha de la emisión de esta opinión (Junio 17, 2020), la Compañía que se dedica principalmente al alquiler de bienes inmuebles, ver Nota 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA, ha estado operando de la manera que se describe en la Nota 13. EVENTOS SUBSECUENTES. Nuestra opinión no contiene salvedades en relación con esta situación; sin embargo, no nos es posible aún establecer con objetividad los efectos y las consecuencias en los estados financieros y las operaciones futuras.

Otra información que se presenta en la Junta General Ordinaria

- El Informe de auditoría externa a los estados financieros se emite con fecha Junio 17, 2020, previo a la celebración de la Junta General Ordinaria de Socios en la cual se presentará información por parte de la Administración, sobre la que ésta es responsable. Esta otra información, a la fecha de emisión de este informe, no se encuentra disponible, por esta razón, no ha sido sometida a nuestra revisión y no podemos manifestar la existencia de congruencia entre la otra información que se presentará a la Junta y los estados financieros auditados.
- Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información que presenta la Administración a la Junta y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre ésta, quedando fuera de nuestra responsabilidad como auditores.

Responsabilidades de la Administración y los Socios en relación con los estados financieros

- La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación fiel de estos estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.
- En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la Compañía en funcionamiento y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones.
- Los Socios son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

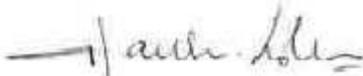
Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros (Ver Anexo)

- Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA siempre detecte errores materiales cuando existan. Las equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en su conjunto, puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, basadas en los estados financieros.

Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

14. El Informe de los Auditores Independientes sobre la aplicación de ciertos procedimientos convenidos sobre prevención de lavado de activos provenientes de actividades ilícitas al 31 de diciembre del 2019, se emite por separado.
15. El Informe de Cumplimiento Tributario de INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA., al 31 de diciembre del 2019, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador
Junio 17, 2020



Mario A. Hansen-Holm
Matricula CPA G.10.923

Hansen-Holm & Co.
Hansen-Holm & Co. Cia. Ltda.
SC, RNAE - 003

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

Como parte de la auditoría a los estados financieros de INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA. de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA, aplicamos el juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.
- Obtenemos un entendimiento 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 lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la Administración del supuesto de empresa en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existen o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría; sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la Compañía no pueda continuar como una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación razonable. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros.
- Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la Compañía. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.
- Nos comunicamos con la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cosas, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los resultados importantes de la auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>ACTIVOS</u>			
Efectivo		8,714	1,154
Cuentas por cobrar	4	26,644	268,927
Partes relacionadas	5	27,724	2,000
Gastos pagados por anticipado		3,062	3,104
Total activo corriente		<u>66,144</u>	<u>275,186</u>
Propiedades y equipos, neto	6	1,322,214	919,485
Inversión en acciones	7	19,999	20,000
Total activos		<u>1,408,357</u>	<u>1,214,670</u>
 <u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Obligación bancaria	8	55,556	66,667
Cuentas por pagar		11,460	6,483
Partes relacionadas	5	759,426	69,540
Gastos acumulados		19,338	36,716
Total pasivo corriente		<u>845,780</u>	<u>179,406</u>
Partes relacionadas	5	0	530,311
Otros pasivos	9	61,165	57,554
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	11	800	800
Aporte para futuras capitalizaciones		400	400
Reserva legal	11	8,552	8,552
Reserva facultativa	11	6,612	6,612
Resultados acumulados	11	485,048	431,035
Total patrimonio		<u>501,412</u>	<u>447,399</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>1,408,357</u>	<u>1,214,670</u>

Las notas 1 - 13 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Ingresos</u>			
Arriendo de locales	1	468,106	456,821
Otros ingresos varios		1,316	1,132
Total de ingresos		<u>409,422</u>	<u>457,943</u>
<u>Costos y gastos</u>			
Costos de mantenimiento de inmuebles		(77,943)	(35,767)
Gastos de administración		(145,433)	(79,712)
Gastos financieros		(18,495)	(19,841)
Total costos y gastos		<u>(241,871)</u>	<u>(135,320)</u>
Utilidad antes de impuesto a las ganancias		227,551	322,623
Impuesto a las ganancias	10	<u>(50,440)</u>	<u>(71,150)</u>
Utilidad neta del ejercicio		<u>177,111</u>	<u>251,473</u>

Las notas 1 - 13 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Capital social	Aporte para futuras capitalizaciones	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva de capital	Resultados acumulados		
						Resultados acumulados	Total resultados acumulados	
Saldos a diciembre 31, 2017	800	400	8,552	6,612	179,562	183,502	363,064	379,428
Distribución de dividendos, ver Nota 11. PATRIMONIO						(183,502)	(183,502)	(183,502)
Utilidad neta del ejercicio						251,473	251,473	251,473
Saldos a diciembre 31, 2018	800	400	8,552	6,612	179,562	251,473	431,035	447,399
Distribución de dividendos, ver Nota 11. PATRIMONIO						(251,473)	(251,473)	(251,473)
Ajustes, ver Nota 11. PATRIMONIO						128,375	128,375	128,375
Utilidad neta del ejercicio						177,111	177,111	177,111
Saldos a diciembre 31, 2019	800	400	8,552	6,612	179,562	305,486	485,048	501,412

Las notas 1 - 13 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Efectivo recibido de clientes	686,023	329,982
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(250,010)	(67,403)
Intereses pagados	(18,495)	(19,841)
Efectivo neto provisto en actividades de operación	<u>416,609</u>	<u>242,738</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Adquisición de propiedades y equipos, neto	(331,012)	0
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	<u>(331,012)</u>	<u>0</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</u>		
Obligaciones bancarias	(11,111)	66,667
Partes relacionadas	184,547	(130,579)
Pago de dividendos	(251,473)	(183,502)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiación	<u>(78,037)</u>	<u>(247,414)</u>
Aumento (disminución) neto en efectivo	7,560	(4,676)
Efectivo al comienzo del año	1,154	5,830
Efectivo al final del año	8,714	1,154

Las notas 1 - 13 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Utilidad neta del ejercicio	177,111	251,473
Ajustes para reconciliar la utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto provisto en actividades de operación		
Depreciación	31,658	27,166
Impuesto a las ganancias	50,440	71,150
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>		
Cuentas por cobrar y otros	216,559	(127,526)
Gastos pagados por anticipado	42	(435)
Cuentas por pagar	(59,201)	20,910
Efectivo neto provisto en actividades de operación	<u>416,609</u>	<u>242,738</u>

Las notas 1 - 13 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.