

INMOBILIARIA ESNANDRE S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE
2019 JUNTO CON EL INFORME DE LOS AUDITORES
INDEPENDIENTES**

INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES

A los Accionistas de

INMOBILIARIA ESNANDRE S.A.:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de INMOBILIARIA ESNANDRE S.A. (una Compañía anónima ecuatoriana), que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y los correspondientes estados de resultados integral, de flujos de efectivo y de evolución del patrimonio de los accionistas, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas a los estados financieros por el período terminado en la propia fecha.

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos de los asuntos descritos en la sección "Fundamentos de la opinión calificada", los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de INMOBILIARIA ESNANDRE S.A., al 31 de diciembre de 2019, los resultados de sus operaciones, sus flujos de efectivo y de la evolución del patrimonio de los accionistas por el período terminado en la propia fecha, de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera NIIF emitidas por el Concejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), según lo descrito en la Nota 4 a los estados financieros adjuntos.

Fundamentos de la opinión

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía presenta en sus estados financieros un saldo por cobrar por Fabrica de Elaborados de Madera C. Ltda. Fadelma un valor de U\$ 123.961, el mismo que no concuerda con los saldos presentados en los estados financieros de la Compañía antes mencionada que a esa fecha es de \$100. En razón de esta circunstancia no nos fue posible determinar la razonabilidad del saldo antes mencionado y los posibles efectos en los estados financieros adjuntos en caso de haber obtenido dicha documentación.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de INMOBILIARIA ESNANDRE S.A., de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Concejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Asunto de énfasis

Queremos llamar la atención con relación a la nota sobre EVENTOS SUBSECUENTES de los estados financieros, en donde se describe y se menciona sobre la incertidumbre provocada por las medidas adoptadas por el Gobierno del Ecuador, para contener el efecto de la propagación del virus denominado covid-19 en el país. Nuestra opinión no contiene salvedad alguna en relación con esta situación, sin embargo, no es posible aún

establecer con claridad y objetividad los efectos finales y las consecuencias en los estados financieros adjuntos y los posibles efectos en las operaciones posteriores.

Responsabilidad de la Administración y de los Encargados del Gobierno 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) 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 que hacerlo. La Administración y los Encargados del Gobierno, son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Situación económica del país.

Durante el ejercicio 2019 la situación económica del país ha presentado leves indicios de recuperación, sin embargo, los precios de exportación del petróleo, principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado, no han recuperado niveles de años anteriores, lo cual continúa afectando la liquidez de ciertos sectores de la economía del país.

Las autoridades continúan enfrentando esta situación y han implementado varias medidas económicas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), incremento en ciertos tributos, entre otras medidas.

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

Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestra auditoría. Los estados financieros de INMOBILIARIA ESNANDRE S.A., al 31 de diciembre de 2018, presentan un informe de auditoría de otro auditor con fecha 23 de mayo de 2019, la cual contiene una opinión con salvedades

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 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.

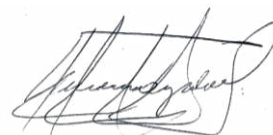
Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- 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 incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente 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.
- Concluimos 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 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, incluyendo las revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos 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 identificamos en el transcurso de la auditoría.

Otros asuntos

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el año terminado el 31 de diciembre de 2019, se emite por separado.



C.P.A. Wendy Castro Mora
Registro Auditor Externo
No. RNAE-1278

Guayaquil, Ecuador
27 de julio de 2020