

**INVERSIONES INMOBILIARIAS
GUAYAQUIL IGSA S.A.**

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

Al 31 de diciembre de 2019

Con el informe de los Auditores Independientes

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

Índice a los Estados Financieros Separados

Al 31 de diciembre de 2019

CONTENIDO

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera Separados

Estado de Resultados Integral Separados

Estado de Cambios en el Patrimonio Separados

Estado de Flujos de Efectivo Separados

Notas a los Estados Financieros Separados



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Administración y Junta de Accionistas de:
Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A.

Opinión calificada

Hemos auditado los estados financieros separados que se adjuntan de Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A., que comprenden el estado de situación financiera separado al 31 de diciembre del 2019 y los correspondientes estado de resultado integral separado, de cambios en el patrimonio separado y de flujos de efectivo separado por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros separados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por el efecto del asunto descrito en el párrafo de los "Fundamentos de la Opinión Calificada", los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A., al 31 de diciembre de 2019, así como el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo correspondientes por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (CINC).

Fundamentos de la Opinión Calificada

Al 31 de diciembre del 2019, la Administración de la Compañía procedió a reconocer en sus estados financieros Propiedades de Inversión bajo el modelo del valor razonable; sin embargo, los efectos de éste reconocimiento (ganancia) fueron registrados como un Superávit por Valuación en el patrimonio de IGSA por US\$5,846,732 y no en los resultados acumulados y del ejercicio respectivamente, conforme lo requieren Normas Internacionales de Contabilidad. Los efectos de esta desviación a las Normas Internacionales de Contabilidad, no han sido determinados en los estados financieros adjuntos.

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad bajo estas normas se describen con más detalle en la sección "Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los Estados Financieros Separados" de nuestro informe. Somos independientes del Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A., de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Contadores públicos emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA por sus siglas en inglés), las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros; y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas en conformidad con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión calificada de auditoría.

Asunto de énfasis

Sin calificar nuestra opinión y tal como se menciona más ampliamente en la nota 15 a los estados financieros, informamos que la Compañía mantiene registrado Aportes para Futuras Capitalizaciones en su patrimonio por US\$720,062, los cuales hasta la fecha de emisión de este informe no han sido capitalizados.

Información presentada en adición a los estados financieros separados

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas.

En vinculación con la auditoría de los estados financieros separados, nuestra responsabilidad es leer el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas 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, concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto. No tenemos nada que reportar en relación a esta información.

Responsabilidad de la Gerencia de la Compañía por los Estados Financieros Separados

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (CNIC) y las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, así como del control interno que la Administración de la Compañía considere necesario para permitir la preparación de estados financieros separados libres de errores importantes debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros separados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados, salvo que la Administración se proponga liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

La Administración es responsable de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor para la auditoría de los estados financieros separados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca que estados financieros separados en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre va a detectar errores materiales cuando existan. Errores pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en conjunto, puede esperarse razonablemente que influyen en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros separados.

Como parte de una auditoría efectuada 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:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros separados, 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 del Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la compañía es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de 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 condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A., 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 separados 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.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros separados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros separados representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A. 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

- Indicamos que los estados financieros separados adjuntos han sido preparados para cumplir con requisitos legales vigentes en el Ecuador e informar sobre la situación financiera separada de la Compañía, en base a las políticas contables descritas en la nota 2, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). En consecuencia, para su adecuada interpretación estos estados financieros separados deben ser leídos y analizados en conjunto con los estados financieros consolidados de la Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A., los que son requeridos por las Normas Internacionales de Información Financiera.
- La preparación de los estados financieros separados mencionados en el primer párrafo, sirven para información y uso por parte de los Accionistas y Gerencia General; por ésta razón, los estados financieros separados no deben ser usados para otros propósitos, ni ser distribuidos a terceras personas.

- Tal como se explica más ampliamente en la nota 20 a los estados financieros adjuntos y debido a la importancia de los hechos ocurridos en el primer trimestre del año 2020, informamos que las medidas económicas tomadas por el Gobierno Ecuatoriano por efectos del COVID-19; así como las diferentes condiciones económicas adversas a nivel mundial y la disminución del precio del petróleo, hacen prever que se tendrá una afectación en las operaciones de la Compañía durante el año antes indicado.

Informe Sobre Otros Requisitos Legales y Reglamentarios

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

Kreston as Ecuador
SCRNAE No. 643

Quito - Ecuador

23 de junio del 2020



Felipe Sánchez M.
Representante Legal

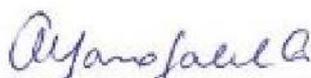
INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

Estado de Situación Financiera Separados

Al 31 de diciembre de 2019

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Notas	2019	2018
Activos			
Activo corrientes:			
Efectivo y equivalente de efectivo	6	238,278	108,178
Cuentas por cobrar comercial y otras cuentas por cobrar	7	132,357	1,456,757
Otras cuentas por cobrar partes relacionadas	5	704,959	806,862
Inventarios	8	53,309	53,309
Otros créditos fiscales	9	1,171,969	667,073
Total activos corrientes		2,300,872	3,092,179
Activo no corriente			
Cuentas por cobrar comercial y otras cuentas por cobrar largo plazo	7	50,883	1,061,309
Otras cuentas por cobrar partes relacionadas largo plazo	5	706,593	876,412
Inversiones en subsidiarias	10	13,757,553	5,123,161
Mobiliario, maquinaria, vehículo y equipo	11	210,913	253,557
Propiedades de inversión	12	13,824,257	9,976,584
Total activos no corrientes		28,550,199	17,291,023
Total activos		30,851,071	20,383,202
Pasivos			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	13	3,057,732	993,963
Préstamos	14	6,805,453	1,157,283
Cuentas por pagar a corto plazo partes relacionadas	5	132,051	467,789
Otras deudas fiscales	9	10,651	30,552
Otros pasivos corrientes		108,365	187,210
Total pasivos corrientes		10,114,252	2,836,797
Pasivos no corrientes:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar largo plazo	13	898,142	372,918
Préstamos	14	8,230,249	13,186,327
Cuentas por pagar a largo plazo partes relacionadas	5	396,327	983,004
Ingreso diferido		44,314	44,315
Total pasivos no corrientes		9,569,032	14,586,564
Total pasivos		19,683,284	17,423,361
Patrimonio			
Capital	15	10,000	10,000
Reserva legal		5,000	5,000
Reserva facultativa		557	557
Aporte para futuras capitalizaciones		720,062	33,427
Resultados acumulados		10,432,168	2,910,857
Total patrimonio		11,167,787	2,959,841
Total pasivo y patrimonio		30,851,071	20,383,202



Eco. Alfonso Jalil
Representante Legal



Ing. Grace Jurado
Contadora General

Las notas que se acompañan son parte integrante de estos Estados Financieros.

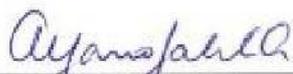
INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

Estado de Resultados Integral Separados

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Notas	2019	2018
Ingresos	17	3,652,048	3,532,275
Costo de ventas		(198,728)	(192,214)
Utilidad bruta		3,453,320	3,340,061
Gastos operativos:	18		
Gastos administrativos		(4,031,509)	(1,874,056)
Gastos de ventas		(597,802)	(690,827)
Gastos financieros		(1,247,423)	(866,457)
Otros ingresos		3,760,730	418,788
Otros gastos		(4,222)	(5,510)
Utilidad antes de impuesto a la renta		1,333,094	321,999
Impuesto a la renta	14	(88,753)	(100,311)
Utilidad neta y resultado integral del año		1,244,341	221,688



Alfonso Jalil
Representante Legal



Grace Jurado
Contadora General

Las notas que se acompañan son parte integrante de estos Estados Financieros.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Separados

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Reservas			Resultados acumulados			Total
	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Aportes futuras capitalizaciones	Reserva por aplicación inicial NIIF	Resultados acumulados	
Saldo al 31 de diciembre de 2017	10,000	154	557	33,427	287,309	2,406,706	2,738,153
Apropiación de reserva legal	-	4,846	-	-	-	(4,846)	(4,846)
Utilidad integral del ejercicio	-	-	-	-	-	221,688	221,688
Saldo al 31 de diciembre de 2018	10,000	5,000	557	33,427	287,309	2,623,548	2,910,857
Aporte futura capitalización (2)	-	-	-	686,635	-	-	686,635
Superávit por terreno	-	-	-	-	5,846,732	-	5,846,732
Ajuste depreciación (3)	-	-	-	-	-	593,401	593,401
Ajuste crédito tributario (1)	-	-	-	-	-	(163,163)	(163,163)
Utilidad integral del ejercicio	-	-	-	-	-	1,244,341	1,244,341
Saldo al 31 de diciembre de 2019	10,000	5,000	557	720,062	6,134,041	4,298,127	11,167,787

(1) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde a retenciones que no fueron compensadas en la declaración del Impuesto a la Renta en los saldos contables del año 2015.

(2) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde a subrogación de acreencias de las cuentas por pagar de Saerio y Floral por US\$506,798 y US\$179,837.

(3) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde Ajuste Depreciación. Edificio Daulte por reavalúo por US\$593,401.


 Alfyso Jalil
 Representante Legal


 Grace Jurado
 Contadora General

Las notas que se acompañan son parte integrante de estos Estados Financieros.

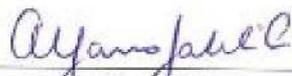
INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

Estado de Flujos de Efectivo Separados

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	2019	2018
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes y otros	5,986,874	2,653,936
Efectivo pagado a proveedores y otros	(544,704)	(2,166,508)
Otros pagos, netos	(100,311)	(87,106)
Efecto neto provisto en las actividades de operación	5,341,859	400,322
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		
Propiedades de inversión	(3,001,975)	(3,610,156)
Inversión en subsidiarias	(3,564,898)	(21,625)
Adquisición de equipo, mobiliario, maquinaria y vehículos	(23,613)	17,396
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	(6,590,486)	(3,614,385)
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento		
Financiamiento neto recibido por parte de accionistas	686,635	528,545
Obligaciones financieras	692,092	627,928
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	1,378,727	1,156,473
Aumento (disminución) del efectivo y equivalente de efectivo	130,100	(2,057,590)
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del período	108,178	2,165,768
Efectivo y equivalente de efectivo al final del período	238,278	108,178



Eca. Alfonso Jalil
Representante Legal



Ing. Grace Jurado
Contadora General

Las notas que se acompañan son parte integrante de estos Estados Financieros.