

SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENS S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estados de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
NIIF	-	Norma Internacional de Información Financiera
RUC	-	Registro Único de Contribuyente
SRI	-	Servicio de Rentas Internas
IESS	-	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas

Servicio de Administración de Bienes Dibiens S.A.

Guayaquil, 30 de abril del 2020

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Servicio de Administración de Bienes Dibiens S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Servicio de Administración de Bienes Dibiens 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 acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección "Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe.

Somos independientes de Servicio de Administración de Bienes Dibiens S.A., de acuerdo con el Código de ética para Profesionales de la Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con esos requerimientos y con el código de ética de IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

A la Junta General de Accionistas de
Servicio de Administración de Bienes Dibiens S.A.
Guayaquil, 30 de abril del 2020

Párrafo de énfasis

Tal como se describe en la Nota 1 a los estados financieros, adjuntos a finales del año 2019 se identificó el virus denominado “Coronavirus” o “COVID-19” que provoca severas complicaciones respiratorias a los seres humanos y que por su fácil transmisión empezó a propagarse por todas las regiones del mundo, presentando un mayor pico de infectados en los meses de marzo y abril del presente 2020. Dadas las implicancias que esto conlleva, la Organización Mundial de Salud (OMS) declaró al “COVID-19” como pandemia global el 11 de marzo de 2020 y por el número de infectados y el rápido avance de la enfermedad en Ecuador, el Gobierno Nacional, con fechas 11 y 16 de marzo de 2020, decretó el estado de “Emergencia Sanitaria” y de “Excepción”, respectivamente, en todo el territorio ecuatoriano, lo cual ha incluido importantes restricciones en la libre movilidad de las personas, la suspensión temporal de escuelas, universidades y negocios en general, implementando la modalidad de teletrabajo salvo en aquellos sectores considerados como estratégicos, junto con algunas decisiones en materia tributaria, fiscal y laboral. Todas estas situaciones han implicado una disminución generalizada de la economía local e internacional, y por tanto la demanda de los productos de exportación de la Compañía, que decidió suspender sus actividades desde mediados de marzo del presente año, hasta que la situación y el Gobierno Nacional lo dispongan. A fin de sobrellevar la situación actual, la Administración se encuentra definiendo sus planes de operación y expectativas de rentabilidad en el mediano plazo en este nuevo escenario. En estas condiciones la continuación de las operaciones de la Compañía como empresa en marcha depende de que sus planes se materialicen y que sus accionistas continúen proporcionando el apoyo operativo y de otra naturaleza que se necesite para este propósito.

Otros asuntos

Los estados financieros adjuntos, de Servicio de Administración de Bienes Dibiens S.A., al 31 de diciembre del 2018, fueron examinados por otros auditores cuyo dictamen fechado 1 de abril del 2019, expresó una opinión sin salvedades sobre dichos estados financieros.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

La Administración de Servicio de Administración de Bienes Dibiens S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, y del control interno que considere 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 adjuntos, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Entidad para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionadas con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista alguna otra alternativa realista.



A la Junta General de Accionistas de
Servicio de Administración de Bienes Dibiens S.A.
Guayaquil, 30 de abril del 2020

La Administración de Servicio de Administración de Bienes Dibiens S.A. es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

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

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una 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 incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría detecte siempre un error material cuando existe. Los errores materiales pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman, basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos 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 un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la Compañía.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.



A la Junta General de Accionistas de
Servicio de Administración de Bienes Dibiens S.A.
Guayaquil, 30 de abril del 2020

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de Servicio de Administración de Bienes Dibiens S.A. en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración de la Compañía, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superaran los beneficios de interés público del mismo.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestras opiniones por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2019, sobre: el cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción de Servicio de Administración de Bienes Dibiens S.A., se emite por separado.

Número de Registro en la
Superintendencia de Compañías,
Valores y Seguros: SC-RNAE-2-760

Fernando Castellanos R.
Representante Legal
No. de Registro: 36169

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENS S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Activo</u>	<u>Referencia a Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>Pasivo y patrimonio</u>	<u>Referencia a Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	2.978.518	88.197	Obligaciones financieras	13	18.595.966	4.342.137
Cuentas y documentos por cobrar				Cuentas y documentos por pagar			
Clientes	7	193.290	229.911	Proveedores	14	1.757.635	884.958
Partes relacionadas y accionistas	15	321.049	2.154.015	Partes relacionadas y accionistas	15	21.077	1.010.148
Otros	9	1.783.470	1.136.488	Otros		116.741	129.155
		2.297.809	3.520.414			1.895.453	2.024.261
Inventario de unidades inmobiliarias	8	1.285.564	-	Beneficios a empleados	18	20.401	92.990
Activos por impuestos corrientes	16	1.220.307	515.526	Pasivos por impuestos corrientes	16	79.826	31.585
Gastos pagados por anticipado		13.247	21.063	Total del pasivo corriente		20.591.646	6.490.973
Total del activo corriente		7.795.445	4.145.200				
ACTIVO NO CORRIENTE				PASIVO NO CORRIENTE			
Propiedades, muebles y equipos, neto	10	929.499	466.244	Obligaciones financieras	13	23.161.059	23.089.157
Propiedades de inversión	11	62.009.540	55.773.420	Proveedores	14	-	2.883.706
Clientes	7	104.000	-	Partes relacionadas y accionistas	15	16.938.882	19.780.682
Partes relacionadas y accionistas	15	-	153.508	Beneficios a empleados	18 y 19	75.379	66.067
Inversiones en acciones		2.120.229	2.130.228	Total del pasivo no corriente		40.175.320	45.819.612
Otros activos	12	3.713.411	749.849				
Total del activo no corriente		68.876.679	59.273.249	PATRIMONIO			
				Capital social	20	6.000.000	6.000.000
				Aportes para futuras capitalizaciones	21	9.075.208	4.350.208
				Reservas	22	839.049	839.049
				Resultados acumulados	22	(9.099)	(81.393)
				Total del patrimonio		15.905.158	11.107.864
Total del activo		76.672.124	63.418.449	Total del pasivo y patrimonio		76.672.124	63.418.449

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Galicia Mejía Zevallos
Representante Legal


Gustavo Torres Morán
Contador General

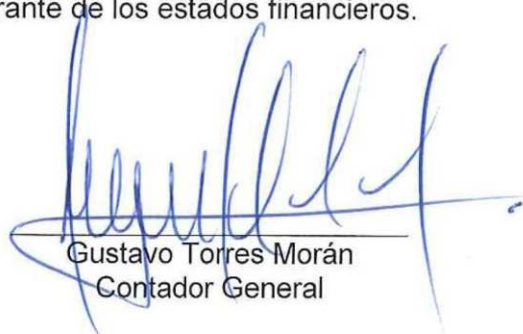
SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENS S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2019	2018
Ingresos	23	2.687.730	3.494.070
Costo por servicios prestados	24	-	(258.676)
Utilidad bruta		2.687.730	3.235.394
Gastos administrativos y de venta	24	(2.662.304)	(2.312.716)
Utilidad operacional		25.426	922.678
Ingresos financieros (gastos), neto		35.863	(738.961)
Otros ingresos (gastos), neto		(97.088)	105.814
(Pérdida) Utilidad antes del impuesto a la renta		(35.799)	289.531
Impuesto a la renta	17	(17.637)	(267.570)
(Pérdida) Utilidad neta del año		(53.436)	21.961
<u>Otro resultado del año</u>			
Ganancia actuarial en jubilación patronal y bonificación por desahucio	19	6.419	-
Resultado integral del año		(47.017)	21.961

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Galicia Mejía Zevallos
Representante Legal


Gustavo Torres Morán
Contador General

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENS S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresados en miles de dólares estadounidenses)

	Capital social	Reservas	Aportes para futuras capitalizaciones	Resultados acumulados			Total
				Otro Resultado Integral	Adopción NIIF	Resultado del período	
Saldos al 1 de enero del 2018	6.000.000	961.910	4.350.208	-	352.802	(661.045)	11.003.875
Resoluciones de la Junta de Accionistas del 2018:							
- Otros		(122.861)			(352.802)	557.691	82.028
Utilidad neta y resultado integral del año						21.961	21.961
Saldos al 31 de diciembre del 2018	6.000.000	839.049	4.350.208	-	-	(81.393)	11.107.864
Resoluciones de la Junta de Accionistas del 2019:							
- Aportes para futuras capitalizaciones			4.725.000				4.725.000
Corrección de depreciación acumulada						119.311	119.311
Utilidad neta y resultado integral del año				6.419		(53.436)	(47.017)
Saldos al 31 de diciembre del 2019	6.000.000	839.049	9.075.208	6.419	-	(15.518)	15.905.158

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Galicia Mejía Zevallos
Representante Legal


Gustavo Torres Morán
Contador General

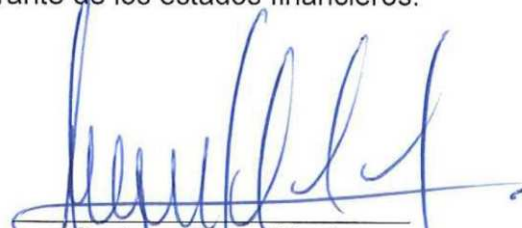
SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENS S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2019	2018
Flujo de efectivo de las actividades de operación			
Recibido de clientes		2.724.351	9.614.000
Pagado a proveedores y otros		(5.525.827)	(3.460.102)
Pagos efectuados a empleados		(759.718)	(861.302)
Pagos efectuados de impuestos		(289.976)	(263.291)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación		(3.851.170)	5.029.305
Flujo de efectivo de las actividades de inversión			
Adiciones netas de propiedades, muebles y equipos	10	(569.447)	6.229.895
Adiciones de propiedades de inversión	11	(6.931.031)	(15.461.665)
Otros activos, neto		(2.963.562)	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(10.464.040)	(9.231.770)
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento			
Obligaciones financieras, neto		14.325.731	2.944.000
Compañías relacionadas, neto		(1.845.200)	1.244.000
Aportes para futuras capitalizaciones		4.725.000	-
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		17.205.531	4.188.000
Incremento (Diminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo		2.890.321	(14.465)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		88.197	102.662
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	2.978.518	88.197

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Galicia Mejía Zevallos
Representante Legal


Gustavo Torres Morán
Contador General