

INVERIMSEIS S.A.

*Estados Financieros al 31 de diciembre del 2018
Con informe del Auditor Independiente*

INVERIMSEIS S.A.

*Estados Financieros al 31 de diciembre del 2018
con Informe del Auditor Independiente*

<u>Índice</u>	<u>Pág.</u>
Informe del Auditor Independiente_____	1
<u>Estados Financieros:</u>	
Estado de Situación Financiera_____	4
Estado de Resultados_____	5
Estado de Cambios en el Patrimonio_____	6
Estado de Flujos de Efectivo_____	7
Notas a los Estados Financieros_____	9

Abreviaturas Utilizadas

US\$: Dólares de los Estados Unidos de América

NIF: Normas Internacionales de Información Financiera

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores accionistas y Directorio de:

INVERIMSEIS S.A.

Opinión

He auditado los Estados Financieros que se acompañan, de "INVERIMSEIS S.A.", (la empresa) que incluyen el Estado de Situación Financiera al 31 de Diciembre del 2018, el Estado de Resultado Integral, el Estado de Cambios en el Patrimonio y el Estado de Flujos de Efectivo por el periodo que terminó en esa fecha, así como las principales Políticas de contabilidad y otras notas explicativas.

En mi opinión, los Estados Financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de "INVERIMSEIS S.A." al 31 de diciembre del 2018, los resultados de sus operaciones, el cambio en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con normas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.

Fundamentos de la Opinión

Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mi responsabilidad, bajo estas normas, se describen con más detalle en la sección de "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Soy independiente de "INVERIMSEIS S.A.", de acuerdo a los requerimientos aplicables a la auditoría de los Estados Financieros y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y he cumplido con la responsabilidad ética correspondiente. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para mi opinión.

Información adicional a los estados financieros

La Administración de la empresa es responsable por la presentación de información adicional, requerida por las Autoridades de Control, como los Informes anuales de los Administradores y del Comisario, la Declaración Anual de Impuesto a la Renta y la aprobación de tales documentos por la Junta General de accionistas. Se espera que esta información sea puesta a mi disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Mi opinión sobre los estados financieros de la empresa, no incluye la referida información y no expreso ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma

Mi responsabilidad es revisar esta información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o que pueda considerarse materialmente incorrecta. En estos casos tengo la obligación de reportar las inconsistencias a la administración de la empresa.

Responsabilidad de la administración de la empresa, respecto de los Estados Financieros

La administración de "INVERIMSEIS S.A.", es responsable de la preparación y presentación de estos estados financieros de acuerdo con regulaciones establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación consistente y razonable de los Estados Financieros que estén libres de representaciones erróneas, debido a fraude o error; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del auditor sobre la auditoría de los Estados Financieros

Mis objetivos son obtener una seguridad razonable y emitir mi opinión acerca de si los estados financieros, como un todo, están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía, de que la auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), siempre va a detectar errores materiales cuando existan. Los errores se consideran materiales si, individualmente o en conjunto, pueden esperarse razonablemente, que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los Estados Financieros. Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las NIAs, apliqué mi juicio y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- * Identifiqué y evalué los riesgos de error material en los estados financieros y ejecuté procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión.
- * Revisé el sistema de control interno relevante para los Estados Financieros 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 empresa.
- * Evalué, si las políticas y estimaciones contables aplicadas por la empresa, son apropiadas y razonables.
- * Las políticas contables ejecutadas por la empresa corresponden al principio de negocio en marcha a pesar de que la Empresa no tiene actividad y basado en la evidencia de auditoría obtenida, no ha llegado a mi conocimiento eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la empresa para continuar con el negocio. Mis conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de este informe, sin embargo de lo cual, eventos o condiciones futuras, no previstas en la Auditoría, podrían tener efecto significativo en el funcionamiento futuro de la empresa.
- * Evalué también la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, notas explicativas y de eventos subyacentes de modo que, en conjunto, logren una presentación razonable.
- * Comunicué a los responsables de la Administración de la empresa, entre otros asuntos, sobre el alcance de la auditoría y los hallazgos materiales, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identifiqué en el transcurso de la revisión.

Restricción a la distribución y a la utilización de este Informe de Auditoría

Este informe se emite para conocimiento y uso de Administradores y accionistas de "INVERIMSEIS S.A." y para su presentación a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y al Servicio de Rentas Internas del Ecuador (SRI) en cumplimiento de normas legales vigentes. Por tanto, este informe no debe ser utilizado para otros propósitos.

Otros

Se emitirá por separado mi opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Empresa por el ejercicio terminado al 31 de Diciembre del 2018.

Hasta el 30 de Mayo del 2019, la empresa debió presentar por separado el informe de auditoría externa respecto del cumplimiento de las Obligaciones establecidas en las Normas de Prevención de Lavado de Activos, establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, mediante resolución del 28 de Diciembre del 2018, en todo lo aplicable a las Empresas que se dedican a actividades de compra-venta de Inmuebles.


Econ. Freddy Cobena Maldonado

No. de Registro en la Superintendencia

De Compañías: RNAE-2-431

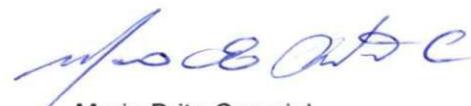
No. de Licencia Profesional: 0.775

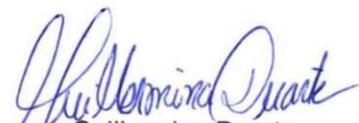
RUC Auditor: 0905180097001

Guayaquil, 5 de diciembre del 2019.

INVERIMSEIS S.A.
Estado de Situación Financiera
 Por el período terminado al 31 de diciembre del 2018 y 2017
 (Expresado en U.S. Dólares)

<u>Activo</u>	Notas	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Propiedad, Planta y Equipo	(7)	149.800	149.800
Total Activo No Corriente		149.800	149.800
Total Activo		149.800	149.800
<u>Pasivo</u>			
Cuentas y Documentos por Pagar L/p		-	-
Total Pasivo No Corriente		-	-
Total Pasivo		-	-
<u>Patrimonio</u>			
Capital Social	(8)	800	800
Aportes para futuras Capitalizaciones		149.000	149.000
Resultado Neto del Ejercicio		-	-
Total Patrimonio		149.800	149.800
Total Pasivo y Patrimonio		149.800	149.800


 Mario Brito Carvajal
 Representante Legal


 Guillermina Duarte
 Contador General

*Las notas adjuntas son parte integrante
 de los Estados Financieros.*

INVERIMSEIS S.A.
Estado de Resultados
 Por el período terminado al 31 de diciembre del 2018 y 2017
 (Expresado en U.S. Dólares)

<u>Ventas y Costos</u>	<u>Notas</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Ventas netas		-	-
(-) Costo de Ventas		-	-
Utilidad Bruta		-	-
<u>(-) Gastos de Operación</u>			
Gastos de Administración		-	-
Total Gastos de Operación		-	-
Otros Gastos		-	-
Utilidad del Ejercicio antes de Impuestos		-	-
15% Participación Trabajadores		-	-
Impuesto a la Renta causado		-	-
Resultado Neto del Ejercicio		-	-


 Mario Brito Carvajal
 Representante Legal


 Guillermina Duarte
 Contador General

INVERIMSEIS S.A.
Estado de Cambios en el Patrimonio
 Por el periodo terminado al 31 de diciembre del 2018 y 2017
 (Expresado en U.S. Dólares)

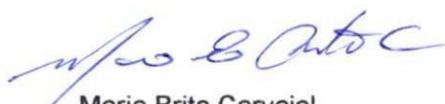
	Notas	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
<u>Capital Social</u>			
Saldo Inicial	(8)	800	800
Saldo final		800	800
<u>Aportes para futuras Capitalizaciones</u>			
Saldo Inicial		149.000	149.000
Saldo final		149.000	149.000
<u>Resultados Neto del Ejercicio</u>			
Utilidad / Pérdida del Ejercicio (-)		-	-
(-) Participación Trabajadores		-	-
(-) Impuesto a la Renta		-	-
Resultados netos del Ejercicio		-	-
<u>Patrimonio Neto de los Accionistas</u>		149.800	149.800


 Mario Brito Carvajal
 Representante Legal


 Guillermina Duarte
 Contador General

INVERIMSEIS S.A.
Estado de Flujos de Efectivo
 Por el período terminado al 31 de diciembre del 2018 y 2017
 (Expresado en U. S. Dólares)

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
<u>Flujos de efectivo de actividades de operación</u>		
Cobros procedentes de ventas	-	-
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-	-
Pagos a empleados	-	-
Intereses pagados	-	-
Impuesto a las ganancias pagados	-	-
Otras Entradas (Salidas) de Efectivo	-	-
Efectivo neto procedentes (utilizado) por actividades de operación	-	-
<u>Flujos de efectivo de actividades de Inversión</u>		
Adquisiciones Propiedad, Planta y Equipo	-	-
Efectivo neto procedentes (utilizado) por actividades de Inversión	-	-
<u>Flujos de efectivo de actividades de Financiamiento</u>		
Pago de préstamos de largo plazo	-	-
Financiación por préstamos a largo plazo	-	-
Efectivo neto procedente (utilizado) por actividades de Financiamiento	-	-
 Incremento (Disminución) neta en efectivo y equivalentes de efectivo	 -	 -
<u>Efectivo y equivalentes de efectivo:</u>		
Saldo al inicio del año	-	-
 Saldo al final del año	 -	 -

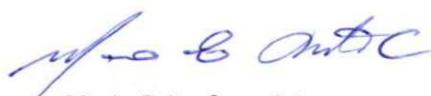

 Mario Brito Carvajal
 Representante Legal


 Guillermina Duarte
 Contador General

*Las notas adjuntas son parte integrante
de los Estados Financieros.*

INVERIMSEIS S.A.
Conciliación entre la Ganancia Neta y los Flujos de Operación
Por el período terminado al 31 de diciembre del 2018 y 2017
(Expresado en U. S. Dólares)

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
<u>Ganancia (Pérdida) antes del 15% Trabajadores e Impuesto a la Renta</u>	-	-
<u>Ajuste por partidas distintas la efectivo</u>		
Ajustes por Depreciación y amortización	-	-
Ajustes por 15% e Impuesto a la Renta	-	-
<u>Cambios en Activos y Pasivos</u>		
Incremento / (Disminución) en:		
Clientes	-	-
Otras cuentas por cobrar	-	-
Anticipos a Proveedores	-	-
Otros activos	-	-
Cuentas por pagar comerciales	-	-
Otras cuentas por pagar	-	-
Beneficios empleados	-	-
Anticipos de clientes	-	-
<u>Flujo de Efectivo neto en actividades de operación</u>	-	-


Mario Brito Carvajal
Representante Legal


Guillermina Duarte
Contador General

INVERIMSEIS S.A.
Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en U.S. Dólares)

- (1) Descripción de la empresa y su negocio** INVERIMSEIS S.A. se constituyó el 16 de junio de 1993, en la ciudad de Guayaquil-Ecuador, con un capital de dos millones de sucres. Actualmente cuenta con un Capital de US\$800 dividido en veinte mil acciones de cuatro centavos cada una.

El objeto social de la Empresa es la compra-venta y administración de bienes inmuebles.

La Empresa no desarrolla actividades de su objeto social, pero mantiene la propiedad de un inmueble.

- (2) El Entorno del Año 2018** En el 2018, al igual que años anteriores, la Empresa no ha realizado operaciones del giro del negocio.

La empresa, está en la obligación de presentar Informe de Auditoría externa, a partir del ejercicio 2018, de conformidad con el Reglamento sobre Auditoría Externa y la Resolución No. 171 sobre Sociedades de Interés Público, emitidos por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, el 11 de Noviembre del 2016 y el 30 de Enero del 2018 respectivamente. (Empresas especializadas en compra venta de inmuebles).

- (3) Presentación de Estados Financieros** Los estados financieros individuales de la empresa han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), según lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador. (Resolución No.08.G.DSC.010 publicada en el Registro Oficial No.498 del 31 de diciembre del 2008).

La preparación de los estados financieros según las NIIF, exige que la empresa ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas y estimaciones contables.

Todas las cifras de este informe están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América (US \$).

- (4) Principales Políticas de Contabilidad** (a) **Período de Estados Financieros**

Los Estados Financieros adjuntos, presentan la situación financiera de la empresa y sus resultados, por el ejercicio iniciado el 1 de enero y concluido el 31 de Diciembre de 2018, para cumplir con disposiciones de la Legislación ecuatoriana. Estos Estados Financieros son sometidos a Auditoría Externa según requisitos legales.

(b) Propiedad, Planta y Equipos

El saldo de propiedad planta y equipo incluye el precio neto de adquisición de un terreno y los costos y gastos incurridos, hasta que el activo se encuentre en condiciones de uso o explotación.

(5) Administración de Riesgos Financieros La Empresa no ha realizado operaciones en el ejercicio 2018, por lo que, no podemos informar sobre los Riesgos financieros implícitos.

(6) Aplicación de actualizaciones a las NIIFs y las NICs. Las enmiendas a las NIIF's, abajo listadas, relacionadas a la actividad de la empresa y que pudieron aplicarse el año 2018, no han tenido impacto material en las revelaciones o importes reconocidos en los estados financieros:

NIIF	Título	A partir
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de	Enero 1, 2018

INVERIMSEIS S.A.
Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en U.S. Dólares)

**(7) Propiedad
 Planta y
 Equipo (a)**

Incluye:

Diciembre 31,	2018	2017
Terrenos	(b) 149.800	149.800
Total...	149.800	149.800
(-) Depreciación Acumulada	-	-
Total...	149.800	149.800

(a) El movimiento de Propiedad, Planta y Equipo al 31-diciembre-2018, se detalla a continuación:

Variaciones al Costo	2018
Saldo al 31-Dic-2017	149.800
(+) Adquisiciones y mejoras	-
Saldo año actual	149.800
<hr/>	
Depreciación Acumulada (-):	2018
Saldo año anterior (inicial)	-
(+) Gasto del año	-
Saldo año actual	-

(b) Corresponde a un terreno ubicado en el cantón Playas

**(8) Capital
 Social**

El capital se encuentra distribuido de la siguiente manera:

%	Accionista	Valor por acción	No. De Acciones	Total \$
0,03%	Veintimilla Chong Claudia Cristina	\$ 0,04	5	0,20
0,03%	Veintimilla Farhat de Noblecilla	\$ 0,04	5	0,20
99,95%	Veintimilla Farhat William	\$ 0,04	19.990	799,60
Total...				800

(9) Eventos A la fecha de elaboración de este informe no se han producido eventos que **Subsecuentes** pudieran afectar significativamente los Estados Financieros de INVERIMSEIS S.A..