Hansen-Holm

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
En conjunto con el Informe de Auditoría emitido por un Auditor Independiente

Hansen-Holm

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de
INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL, 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 DEL SOL S.A. MOBILSOL 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 auditoria 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.

Asunto de énfasis

6. Queremos llamar la atención sobre la Nota 21. 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. 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. Este asunto de énfasis no modifica nuestra opinión.

Hansen-Holm & Co. Cia. Ltda. dispone de un sistema de gestión certificado según las normas ISO 9001 e ISO 27001.
CORRESPONSAL DE MAZARS

Otra información que se presenta en la Junta General Ordinaria

7. El Informe de auditoría externa a los estados financieros se emite con fecha Abril 14, 2020, previo a la celebración de la Junta General Ordinaria de Accionistas 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.

8. 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 Accionistas en relación con los estados financieros

9. 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.

10. 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.

11. Los Accionistas 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 1)

12. 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

13. El informe de procedimientos convenidos relacionados con la emisión de obligaciones y el contenido mínimo del informe de auditoría externa de INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL al 31 de diciembre del 2019 se adjunta en el Anexo 2.

Hansen-Holm & Co. Cia. Ltda. dispone de un sistema de gestión certificado según las normas ISO 9001 e ISO 27001.
CORRESPONSAL DE MAZARS

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 DEL SOL S.A. MOBILSOL, al 31 de diciembre del 2019, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador
Abril 14, 2020

Hansen-Holm & Co.
Hansen-Holm & Co. Cía. Ltda.
SC. RNAE - 003

Mario A. Hansen-Holm
Matrícula CPA G.10.923

Hansen-Holm & Co. Cía. Ltda. dispone de un sistema de gestión certificado según las normas ISO 9001 e ISO 27001.
CORRESPONSAL DE MAZARS

Anexo 1

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

Como parte de la auditoría a los estados financieros de INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL 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.

- 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 pueden afectar a nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Hansen-Holm & Co. Cía. Ltda. dispone de un sistema de gestión certificado según las normas ISO 9001 e ISO 27001.
CORRESPONSAL DE MAZARS

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2019	2018
ACTIVOS			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	1,126,625	3,358,210
Cuentas por cobrar	6	2,322,270	2,890,289
Partes relacionadas	7	12,062	23,059
Inventarios		80,876	75,114
Activos por impuestos corrientes		331,615	156,055
Otros activos		286,810	284,679
Total activo corriente		4,160,258	6,787,406
Propiedades y equipos, neto	8	2,050,832	1,703,528
Cuentas por cobrar	6	490,717	1,071,872
Partes relacionadas	7	11,163	0
Propiedades de inversión, neto	9	74,547,492	66,926,902
Impuesto diferido	16	2,489,428	2,638,582
Derechos fiduciarios	20	500	0
Total activos		83,750,390	79,128,290
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS			
Obligaciones financieras	10	1,132,499	2,013,540
Cuentas por pagar	11	1,037,859	748,410
Partes relacionadas	7	2,151	262
Pasivos por impuestos corrientes	12	1,228,342	1,300,968
Gastos acumulados	13	1,808,633	1,799,543
Ingresos diferidos	15	2,027,447	1,966,846
Otros pasivos		796,810	442,637
Total pasivo corriente		8,033,741	8,272,206
Obligaciones financieras	10	5,039,330	300,000
Obligaciones por beneficios a los empleados	14	461,463	442,904
Ingresos diferidos	15	15,501,091	15,966,161
Otros pasivos		105,361	157,426
PATRIMONIO			
Capital social	17	14,359,415	14,359,415
Reserva legal	17	4,906,045	4,267,233
Reserva facultativa	17	22,456,849	22,582,201
Resultados acumulados	17	12,887,095	12,780,744
Total patrimonio		54,609,404	53,989,593
Total pasivos y patrimonio		83,750,390	79,128,290

Las notas 1 - 21 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2019	2018
Ingresos por actividades ordinarias			
Valor mensual de concesión	2 i)	13,622,351	13,101,329
Valor inicial de concesión	2 i)	2,142,180	2,142,219
Alícuota de mantenimiento	2 i)	3,740,967	3,651,995
Concesión de espacios publicitarios	2 i)	1,322,801	1,454,842
Alquiler de salones de eventos	2 i)	501,727	479,690
Otros ingresos		85,759	92,778
Total de ingresos por actividades ordinarias		21,415,785	20,922,853
Gastos			
Gastos generales y administrativos	19	(10,066,358)	(10,023,734)
Gastos de publicidad	19	(985,026)	(855,728)
Gastos financieros, neto		(104,246)	(343,014)
Total gastos		(11,155,630)	(11,222,476)
Otros ingresos, neto		90,972	333,744
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias		10,351,127	10,034,121
Participación a trabajadores	16	(1,552,669)	(1,505,118)
Impuesto a las ganancias	16	(2,337,989)	(2,140,897)
Utilidad neta del ejercicio		6,460,469	6,388,106

	2019	2018
Utilidad neta del ejercicio	6,460,469	6,388,106
Otro resultado integral		
Nuevas mediciones de obligaciones por beneficios definidos (14)	33,990	46,480
Resultado integral del año	6,494,459	6,434,586
Utilidad por acción básica (18)	0.45	0.45

Las notas 1 - 21 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

				Resultados acumulados					
	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva de capital	Adopción NIIF por primera vez	Otro resultado integral	Resultados acumulados	Total resultados acumulados	Total
Saldos a diciembre 31, 2017	14,359,415	3,684,871	19,961,572	20,459,166	(14,448,440)	138,808	6,020,244	12,169,778	50,175,636
Apropiación de reservas, ver Nota 17. PATRIMONIO		582,362	2,620,629				(3,202,991)	(3,202,991)	0
Distribución de dividendos, ver Nota 17. PATRIMONIO							(2,620,629)	(2,620,629)	(2,620,629)
Utilidad neta del ejercicio							6,388,106	6,388,106	6,388,106
Otro resultado integral						46,480		46,480	46,480
Saldos a diciembre 31, 2018	14,359,415	4,267,233	22,582,201	20,459,166	(14,448,440)	185,288	6,584,730	12,780,744	53,989,593
Apropiación de reservas, ver Nota 17. PATRIMONIO		638,812	2,874,648				(3,513,460)	(3,513,460)	0
Distribución de dividendos, ver Nota 17. PATRIMONIO			(3,000,000)				(2,874,648)	(2,874,648)	(5,874,648)
Utilidad neta del ejercicio							6,460,469	6,460,469	6,460,469
Otro resultado integral						33,990		33,990	33,990
Saldos a diciembre 31, 2019	14,359,415	4,906,045	22,456,849	20,459,166	(14,448,440)	219,278	6,657,091	12,887,095	54,609,404

Las notas 1 - 21 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	2019	2018
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes	22,182,665	20,877,983
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(9,271,666)	(9,144,604)
Pagado por participación a trabajadores	(1,505,118)	(1,287,872)
Impuesto a las ganancias	(2,327,749)	(1,509,882)
Efectivo neto provisto en actividades de operación	9,078,132	8,935,625
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades y equipos, neto	(666,647)	(555,933)
Adquisición de propiedades de inversión	(8,557,037)	(1,925,624)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	(9,223,684)	(2,481,557)
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		
Pago de capital de préstamos, neto	3,855,533	(800,000)
Derechos fiduciarios	(42,581)	0
Dividendos pagados	(5,846,963)	(2,589,581)
Pago a accionistas	0	(1,618,012)
Intereses pagados	(52,022)	(183,190)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiación	(2,086,033)	(5,190,783)
(Disminución) aumento neta en efectivo y equivalentes de efectivo	(2,231,585)	1,263,285
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del año	3,358,210	2,094,925
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	1,126,625	3,358,210

Las notas 1 - 21 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	2019	2018
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Resultado integral del año	6,494,459	6,434,586
Ajustes para reconciliar el resultado integral del año con el efectivo neto provisto en actividades de operación		
Depreciación de propiedades y equipos, neto	309,171	284,499
Depreciación de propiedad de inversión	867,497	803,272
Reconocimiento de ingreso diferido	(2,142,180)	(2,142,219)
Obligaciones por beneficios a los empleados	73,473	83,565
Baja de activos	79,122	34,384
Amortización de seguros	429,368	414,597
Provisión de intereses	54,778	179,831
Interés implícito	0	124,138
Estimación de cuentas de dudoso cobro	0	29,505
Participación a trabajadores	1,552,669	1,505,118
Impuesto a las ganancias	2,337,989	2,140,897
Otro resultado integral	(33,990)	(46,480)
Cambios netos en activos y pasivos		
Cuentas por cobrar	1,208,593	426,610
Inventarios	(5,762)	1,437
Cuentas por pagar	(536,188)	215,764
Gastos acumulados	(1,179,368)	(1,129,004)
Otros activos	(431,499)	(424,875)
Efectivo neto provisto en actividades de operación	9,078,132	8,935,625

Las notas 1 - 21 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.