

Inmobiliaria B.D.M. S. A. y Subsidiaria

Estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2018, con el informe de los auditores independientes.

Inmobiliaria B.D.M. S. A. y Subsidiaria

Estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2018, con el informe de los auditores independientes.

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Índice del Contenido

- Informe de los Auditores Independientes
- Estado consolidado de Situación Financiera
- Estado consolidado de Resultados Integrales
- Estado consolidado de Cambios en el Patrimonio
- Estado consolidado de Flujos de Efectivo
- Notas a los Estados Financieros Consolidados

Informe de los Auditores Independientes

A la Junta de Accionistas de
Inmobiliaria B.D.M. S. A. y Subsidiaria:

Opinión con salvedad

Hemos auditado los estados financieros consolidados que se adjuntan de Inmobiliaria B.D.M. S. A. y Subsidiaria, que comprenden el estado consolidado de situación financiera por el período terminado al 31 de diciembre de 2018, el estado consolidado de resultados integrales, el estado consolidado de cambios en el patrimonio neto y el estado consolidado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos, excepto por los posibles efectos importantes del asunto descrito en la sección "Fundamento de la opinión con salvedad"; expresan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria B.D.M. S. A. y Subsidiaria al 31 de diciembre de 2018, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's), oficios y normas contables de carácter obligatorio establecidas por la Superintendencia de Compañías.

Fundamentos de la opinión con salvedad

Al 31 de diciembre de 2018, la Subsidiaria presenta un saldo de US\$233.372 en un banco del exterior: Merrill Lynch Bank of America. No obtuvimos respuesta a los procedimientos de circularización efectuados a esta institución financiera y no nos ha sido posible efectuar procedimientos alternativos sobre el saldo mencionado o las posibles revelaciones que se habrían obtenido de contar con la confirmación bancaria descrita.

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*" de nuestro informe. Somos independientes de la Entidad de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Énfasis en un asunto

- Los ingresos de la Matriz corresponden al arrendamiento inmobiliario con la Universidad Internacional del Ecuador UIDE Cía. Ltda. en un 100% al 31 de diciembre de 2018 y 2017 (Nota 1).

- Los ingresos de la Subsidiaria corresponden al arrendamiento inmobiliario con la Universidad Internacional del Ecuador UIDE Cía. Ltda. en un 96% al 31 de diciembre de 2018 (98% al 31 de diciembre de 2017). (Nota 1).
- Los estados financieros consolidados de Inmobiliaria B.D.M. S. A. y Subsidiaria al 31 de diciembre de 2017 fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión con una salvedad el 28 de marzo de 2018 la cual describe que:

"La Norma Internacional de Información Financiera NIIF 9 Instrumentos Financieros, establece que los instrumentos financieros pueden ser medidos inicialmente al costo y luego del reconocimiento inicial, se aplique el modelo de costo amortizado. Al 31 de diciembre de 2017 la Compañía y su subsidiaria no han considerado necesario que sus cuentas por pagar con partes relacionadas, sean medidos bajo el modelo de costo amortizado. Dichos valores figuran registrados al costo por US\$200.000, así como sus cuentas por cobrar con partes relacionadas y anticipos entregados por US\$171.783 y US\$72.677, respectivamente". En nuestra opinión, los posibles efectos generados por la situación expuesta no constituyen una salvedad.

"Al 31 de diciembre de 2017 figuran como saldo de construcciones en curso US\$1.075.121, mismos que no conocemos en qué fecha concluirá su proceso de construcción para pasar a formar parte de las propiedades e instalaciones, así como si dicho activo estará asociado a la generación de flujos económicos futuros. En tal virtud y debido a que no tenemos evidencia documentada de la finalización del proyecto y su destino, no conocemos si los desembolsos relacionados con dicha construcción cumplen con los criterios de reconocimiento de la Norma Internacional de Contabilidad – NIC 16 Propiedades, planta y equipo". En nuestra opinión, los posibles efectos generados por la situación expuesta no constituyen una salvedad.

Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno de la Compañía en relación con los estados financieros consolidados.

Los Administradores de la Matriz y Subsidiaria son responsables de formular los estados financieros consolidados de forma razonable de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros consolidados, los administradores son responsables de evaluar la capacidad de la matriz y Subsidiaria para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha excepto si tienen intención de liquidar la matriz y subsidiaria o cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista. Los encargados de la Matriz y Subsidiaria son responsables de la supervisión del proceso de información financiera.

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

Nuestro objetivo es obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene 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 siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan 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.

También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores materiales en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar errores materiales debido a fraude es mayor que en el caso de un error material debido a errores, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados en las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Matriz y Subsidiaria.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la Matriz y Subsidiaria.
- Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de la Administración, la base contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Matriz y Subsidiaria para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se nos requiere llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre las correspondientes revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Matriz y Subsidiaria no continúe como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos con los responsables de la administración de la Matriz y Subsidiaria en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Octubre 18, de 2019
Quito, Ecuador

SERVICES MAAS ECUADOR

SC - RNAE No. 860

Galo J. Intriago Q., Socio
RNCPA - 36171



Inmobiliaria B.D.M. S. A. y Subsidiaria

Estados Consolidados de Situación Financiera

31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas de 2017
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Activos	Nota	2018	2017
Activo corriente:			
Efectivo en bancos	7	1.166.173	2.072.619
Activos financieros	8	898.379	491.358
Servicios y otros pagos por anticipado	9	196.623	72.677
Impuestos corrientes	16	124.634	92.628
Total activo corriente		2.385.809	2.729.282
Activo no corriente:			
Propiedades, equipos y vehículos	11	39.111.933	11.608.291
Inversiones en subsidiarias	10	729	-
Total activo no corriente		39.112.662	11.608.291
Total Activo		41.498.471	14.337.573



Ec. Marcelo Fernández S.
Gerente General



Verónica Monroy
CPA. Verónica Monroy
Contadora General

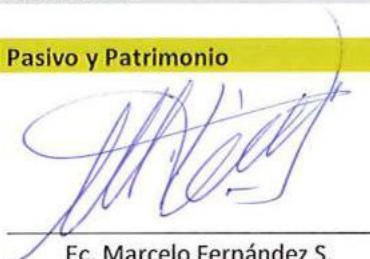
Las notas en las páginas 7 a 43 son parte integral de los estados financieros.

Inmobiliaria B.D.M. S. A. y Subsidiaria

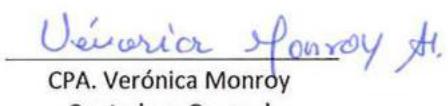
Estados Consolidados de Situación Financiera

31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas de 2017
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Pasivo	Nota	2018	2017
Pasivo corriente:			
Cuentas y documentos por pagar	12	77	6.260
Beneficios a los empleados	13	166.569	201.959
Anticipo de clientes		2.645	-
Impuestos corrientes	16	124.968	95.648
Otras cuentas por pagar		-	90.881
Provisiones	14	378.646	5.948
Total pasivo corriente		672.905	400.696
Pasivo no corriente:			
Cuentas y documentos por pagar	12	647.729	647.000
Beneficios a los empleados	13	8.426	9.203
Impuestos diferidos	16	1.783.107	726.339
Total pasivo no corriente		2.439.262	1.382.542
Total Pasivo		3.112.167	1.783.238
Patrimonio			
Capital	17	1.060	1.060
Reserva legal	17	530	770
Otros resultados integrales	17	24.140.523	3.721
Resultados acumulados	17	12.347.814	12.548.724
Total Patrimonio atribuible a los accionistas de la Controladora		36.489.927	12.554.275
Participación No controladora		1.896.377	60
Total Patrimonio		38.386.304	12.554.335
Total Pasivo y Patrimonio		41.498.471	14.337.573



Ec. Marcelo Fernández S.
Gerente General



CPA. Verónica Monroy
Contadora General

Las notas en las páginas 7 a 43 son parte integral de los estados financieros

Inmobiliaria B.D.M. S.A.Y Subsidiaria

Estados Consolidados de Resultados Integrales

31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas de 2017
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Estado de resultados integrales	Notas	2018	2017
Actividades ordinarias:			
Ingresos por actividades ordinarias	18	1.624.781	1.546.258
Gastos de operación	19	(979.298)	(629.908)
Resultado operacional		645.483	916.350
Otros ingresos		80.063	17.128
Resultado financiero	20	(17.860)	(16.053)
Resultado antes de impuesto a la renta		707.686	917.425
Impuesto a la renta	16	(224.452)	(209.553)
Utilidad del ejercicio		483.234	707.872
Otros resultados integrales			
Superávit actuarial	17	3.138	3.253
Impuesto a la renta diferido	17	(1.081.498)	-
Revaluación de activos	17	26.485.716	-
Otro resultado integral neto		25.407.356	3.253
Resultado integral del año		25.890.590	711.125
Resultado integral total atribuible a:			
Participación controladora		24.595.248	711.125
Participación no controladora		1.295.342	-



Ec. Marcelo Fernández S.
Gerente General



CPA. Verónica Monroy
Contadora General

Las notas en las páginas 7 a 43 son parte integral de los estados financieros

Inmobiliaria B.D.M. S. A. y Subsidiaria

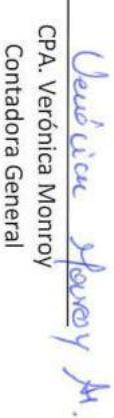
Estados consolidados de Cambios en el Patrimonio

**31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas de 2017
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)**

Concepto	Capital	Reserva legal	Resultados acumulados	Otro resultado integral	Patrimonio Atribuible a la Controladora	Participación de la no controladora	Total Patrimonio Neto
Saldo al 31 de diciembre del 2016	1.060	770	11.840.852	468	11.843.150	60	11.843.210
Resultado Integral	-	-	707.872	3.253	711.125	-	711.125
Saldo al 31 de diciembre del 2017	1.060	770	12.548.724	3.721	12.554.275	60	12.554.335
Reclasificaciones	-	-	(240)	(600.549)	(186)	(600.975)	600.975
Resultado Integral	-	-	458.260	24.136.988	24.595.248	1.295.342	25.890.590
Ajustes de años anteriores	-	-	(58.621)	-	(58.621)	-	(58.621)
Saldo al 31 de diciembre del 2018	1.060	530	12.347.814	24.140.523	36.489.927	1.896.377	38.386.304



Ec. Marcelo Fernández S.
Gerente General



Verónica Monroy

CPA. Verónica Monroy
Contadora General

Las notas en las páginas 7 a 43 son parte integral de los estados financieros consolidados

Inmobiliaria B.D.M. S. A. y Subsidiaria

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo

31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas de 2017
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

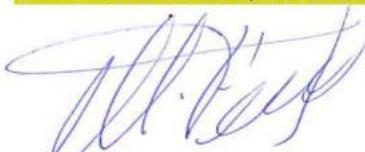
Estado de Flujos de Efectivo	2018	2017
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes y otros	1.659.135	2.188.199
Efectivo pagado por impuesto a la renta	(220.220)	-
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(1.142.316)	(124.817)
Otros ingresos y gastos, neto	62.243	549
Efectivo neto provisto en las actividades de operación	358.842	2.063.931
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		
Aumento de muebles y equipos	(1.265.288)	(993.004)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	(1.265.288)	(993.004)
(Disminución) incremento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	(906.446)	1.070.927
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	2.072.619	1.001.692
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	1.166.173	2.072.619

Inmobiliaria B.D.M. S. A. y Subsidiaria

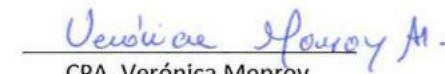
Estados consolidados de Flujos de Efectivo

**31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas de 2017
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)**

Conciliación del resultado integral total con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:	2018	2017
Resultado integral total	25.890.590	711.125
Ajustes por partidas que no requieren efectivo:		
Depreciaciones	169.537	155.018
Ajutes propiedades, planta y equipo	(26.407.891)	-
Jubilación patronal y bonificación por desahucio	(777)	(736)
Impuesto a la renta diferido	1.056.768	(24.730)
Provisiones	374.628	-
Ajustes	(58.621)	-
Cambios netos en activos - (aumento) disminución:		
Activos financieros	(522.949)	11.808
Impuestos corrientes	(33.423)	288
Servicios y otros pagos anticipados	(8.018)	815.241
Cambios netos en pasivos - aumento (disminución):		
Cuentas por pagar	(99.605)	1.056
Anticipos de clientes	1.578	-
Beneficios a empleados	(35.490)	162.117
Impuestos corrientes	30.737	230.504
Provisiones	1.778	2.240
Efectivo neto provisto en las actividades de operación	358.842	2.063.931



Ec. Marcelo Fernández S.
Gerente General



Verónica Monroy M.
CPA. Verónica Monroy
Contadora General

Las notas en las páginas 7 a 43 son parte integral de los estados financieros