



RVL Consultores & Auditores Cía. Ltda.

CONEX S.A.

**INFORME SOBRE LA AUDITORÍA A LOS ESTADOS
FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE, DE 2018 Y 2017**



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

*A la Junta General de Accionistas de
Conex S.A.*

Informe sobre la Auditoría de los Estados Financieros

Opinión

Hemos auditado los estados de situación financiera de Conex S.A., al 31 de diciembre de 2018 y 2017, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como sus notas explicativas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de Conex S.A., al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera de Pequeñas y Medianas Entidades (NIIFs para PYMES) y disposiciones reglamentarias de Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y del Servicio de Rentas Internas.

Fundamento de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se describen en el subtítulo "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de este informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de estados financieros establecidos en el Código de Ética del Contador Público Ecuatoriano; y, hemos cumplido las demás responsabilidades en relación con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidades de la Administración en relación a los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera de Pequeñas y Medianas Entidades (NIIFs para PYMES), y del mantenimiento del control interno que permita la preparación y presentación razonable de los estados financieros que no estén afectados por declaraciones erróneas significativas, sean éstas causadas por fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración también es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, es decir, que la Compañía tiene la capacidad de realizar sus activos y de liquidar sus pasivos en el curso normal de los negocios, a menos que, la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o no exista otra alternativa más realista que hacerlo, en cuyo caso, los estados financieros deben registrar y/o revelar, según sea aplicable, las circunstancias por las cuales existe una incertidumbre material que conlleve una duda significativa sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha.

Conex S.A. - Informe sobre la Auditoría a los estados financieros por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de declaraciones erróneas significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Una seguridad razonable consiste en alcanzar un alto nivel de certeza, pero no garantiza que una auditoría realizada con las NIAs detectará todas las declaraciones erróneas significativas cuando existan. Las declaraciones erróneas pueden surgir de fraudes o errores y se consideran materiales si, individualmente o en conjunto, podría esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIAs, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría; así también realizamos:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de declaraciones erróneas significativas en los estados financieros, debido a fraude o error, para lo cual 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 una declaración errónea significativa debido a fraude es más elevado que en el caso de una declaración errónea significativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación y omisiones deliberadas sobre debilidades del control y declaraciones falsas hechas por parte de la Administración al auditor.
- 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 eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos la idoneidad de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones realizadas por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos que no existe una incertidumbre material que pueda generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Nuestra conclusión se basa en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o circunstancias futuras pueden ocasionar que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, así también evaluamos que dichos estados financieros y sus notas explicativas representan la presentación razonable de transacciones y eventos relacionados con las operaciones realizadas por la Compañía.

Conex S.A. - Informe sobre la Auditoría a los estados financieros por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

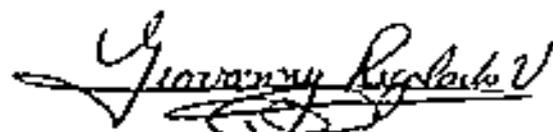
Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios en calidad de Auditor Externo

Sin calificar nuestra opinión, manifestamos que:

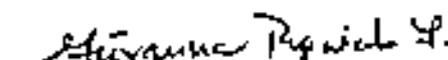
- a) De acuerdo a disposiciones legales vigentes el Informe sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias del período fiscal 2018, será presentado por separado hasta el mes de julio de 2019 conforme al noveno dígito del RUC conjuntamente con los anexos exigidos por el Servicio de Rentas Internas.
- b) En cumplimiento al Oficio No. SCVS-INMV-2017-00060421-OC emitido por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, informamos que los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no presentan provisiones y/o saldos por Jubilación Patronal y Desahucio por no tener empleados en relación de dependencia.

Atentamente,

RVL Consultores & Auditores Cía. Ltda.
RVL CONSULTORES & AUDITORES CÍA. LTDA.
SC - RNAE - No. 558



Giovanny Regalado Vargas
Socio
Registro CPA. No. 27.102



Giovanna Regalado Labra
Gerente de Auditoría
Registro CPA. No. 36.258

Guayaquil, abril 26 de 2019

CONEX S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017

	<u>NOTAS</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		(US dólares)	
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo	4	1,197	3,573
Cuentas por cobrar	5	169,460	20,067
Activos por impuestos corrientes	6	<u>20,099</u>	<u>12,392</u>
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		190,756	36,032
Propiedades y equipos	7	17,911	20,985
Propiedades de inversión	8	2,511,125	3,078,075
Cuentas por cobrar a largo plazo	9	53,859	57,931
Derechos fiduciarios	10	<u>414,696</u>	<u>20,000</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>3,188,347</u>	<u>3,213,023</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar	11	82,424	4,848
Gastos acumulados por pagar	12	186,597	186,917
Porción corriente de obligaciones financieras a largo plazo	13	<u>55,074</u>	<u>51,205</u>
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		324,094	242,970
Obligaciones financieras a largo plazo	13	569,558	624,632
Depósitos en garantía		13,428	13,428
Cuentas por pagar relacionadas a largo plazo	14	<u>1,879,866</u>	<u>2,198,434</u>
TOTAL PASIVOS		<u>2,786,947</u>	<u>3,079,464</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital social	15	1,600	800
Aportes para futura capitalización	16	0	800
Reserva legal	3	613	613
Resultados acumulados:			
Resultados acumulados por adopción de NIIF	3	18,381	18,381
Resultados acumulados		<u>380,806</u>	<u>112,965</u>
TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		<u>401,400</u>	<u>133,559</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		<u>3,188,347</u>	<u>3,213,023</u>


 Ing. Iris Bella Aguirre Triviño
 Gerente General


 CPA. Carola Carrillo Cedeño
 Contadora General

Ver notas a los estados financieros

CONEX S.A.
ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL.
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017

	<u>NOTAS</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
INGRESOS		(US dólares)	
Arriendos		110.272	75.316
Venta de bienes inmuebles		<u>431.868</u>	<u>0</u>
TOTAL INGRESOS		<u>542.140</u>	<u>75.316</u>
GASTOS OPERACIONALES			
Gastos administrativos	17	141.262	137.443
Depreciaciones y provisiones de cuentas incobrables		35.339	34.894
Gastos financieros		53.467	55.190
Otros egresos		<u>2.451</u>	<u>3.424</u>
TOTAL DE GASTOS		<u>232.519</u>	<u>230.951</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) OPERACIONAL		<u>309.621</u>	<u>(155.635)</u>
OTROS INGRESOS Y GASTOS NO OPERACIONALES			
Otros ingresos		<u>41.243</u>	<u>3.889</u>
TOTAL INGRESOS NO OPERACIONALES		<u>41.243</u>	<u>3.889</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE PARTICIPACIÓN E IMPUESTO			
	18	350.864	(151.746)
Participación trabajadores	3 y 18	0	0
Impuesto a la renta	18	<u>(83.023)</u>	<u>0</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA DEL EJERCICIO	18	<u>267.841</u>	<u>(151.746)</u>
OTROS RESULTADOS INTEGRALES		<u>0</u>	<u>0</u>
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO		<u>267.841</u>	<u>(151.746)</u>


 Ing. Iris Bella Aguirre Triviño
 Gerente General


 CPA. Carola Carrillo Cedeño
 Contadora General

Ver notas a los estados financieros

CONEX S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
FOR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

	Capital social	Aportes para futura capitalización	Reserva Legal	Reserva Especial para absorber pérdidas (US dólares)	Resultados Acumulados por Adopción de NIIF	Resultados Acumulados Total
Saldos a diciembre 31, 2016	800	500.000	613	0	18.381	(447.423)
Cruce de aumento para futura capitalización con deuda de nuevo accionista		(500.000)				(500.000)
Cesión de obligación para absorber pérdidas acumuladas				712.134		712.134
Compensación de pérdida de años				(712.134)		0
Aporte para futura capitalización		800				800
Pérdida neta del ejercicio, 2017					(151.746)	(151.746)
Saldos a diciembre 31, 2017	800	800	613	0	18.381	133.559
Aumento de capital	800	(800)				0
Utilidad neta del ejercicio, 2018						267.841
Saldos a diciembre 31, 2018	1.600	0	613	0	18.381	380.806


 Ing. Iris Bella Aguirre
 Gerente General


 CPA. Carolina Carrillo Cedeño
 Contadora General

Ver notas a los estados financieros

CONEX S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(US dólares)	
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido por clientes y compañías relacionadas	400,103	253,810
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(26,571)	(61,397)
Efectivo pagado por gastos financieros	(53,467)	(55,190)
Otros ingresos	<u>41,243</u>	<u>3,889</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>361,308</u>	<u>138,112</u>
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Venta de propiedades de inversión	6,089	0
Aumento en propiedades de inversión	<u>0</u>	<u>(441,862)</u>
Efectivo neto provisto (utilizado) en las actividades de inversión	<u>6,089</u>	<u>(441,862)</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Disminución de obligaciones financieras	(51,205)	(24,163)
Aumento (Disminución) en cuentas por pagar relacionadas a largo plazo	(318,568)	107,343
Compensación de acreencias para futura capitalización	<u>0</u>	<u>212,934</u>
Efectivo neto provisto (utilizado) en las actividades de financiamiento	<u>(369,773)</u>	<u>296,114</u>
Disminución de fondos	(2,376)	(7,636)
Saldo de Efectivo y sus equivalentes al inicio del año	<u>3,573</u>	<u>11,209</u>
Saldo de Efectivo y sus equivalentes al final del año	<u>1,197</u>	<u>3,573</u>


 Ing. Iris Bella Aguirre Triviño
 Gerente General


 CPA. Carola Carrillo Cedeño
 Contadora General

Ver notas a los estados financieros

CONEX S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 y 2017

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(US dólares)	
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	267,841	(151,746)
Partidas que no requieren ni generan efectivo:		
Depreciaciones y provisiones para cuentas incobrables	35,339	34,894
Impuesto a la renta	<u>83,023</u>	<u>0</u>
	118,362	34,894
Cambios en Activos y Pasivos:		
Disminución (Aumento) en cuentas por cobrar	(11,421)	253,810
Aumento en activos por impuestos corrientes	(7,707)	(1,761)
Aumento (Disminución) en cuentas por pagar	(5,447)	458
Aumento (Disminución) en gastos acumulados por pagar	<u>(320)</u>	<u>2,457</u>
	<u>(160,075)</u>	<u>254,964</u>
EFFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>361,308</u>	<u>138,112</u>


 Ing. Iris Bella Aguirre Triviño
 Gerente General


 CPA. Carola Carrillo Cedeño
 Contadora General

Ver notas a los estados financieros

CONEXSA
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017

1 ACTIVIDAD

CONEX S.A. - (La Compañía) fue constituida el 10 de mayo de 2002, en la ciudad de Guayaquil e inscrita en el Registro Mercantil el 28 de mayo de 2002 en el mismo cantón; su actividad principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. Para el cumplimiento de su finalidad social, la compañía podrá efectuar todas las operaciones mercantiles, los actos y contratos permitidos por las leyes de la República del Ecuador.

Ciertos indicadores publicados por el Banco Central del Ecuador y relacionados con el comportamiento de la economía ecuatoriana en estos últimos años, son como sigue:

31 de Diciembre:	%
2018	0,3%
2017	-0,2%
2016	1,1%

2 BASE DE PRESENTACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LAS NIIFs PARA PYMES

Bases de presentación de los estados financieros.- La Compañía mantiene sus registros contables en dólares de los Estados Unidos de América (US\$) desde su constitución y los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017 fueron preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIFs para PYMES) y las demás disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno, su reglamento de aplicación y prácticas contables autorizadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, las cuales requieren que la Gerencia de la Compañía efectúe estimaciones y supuestos que afectan los importes de ciertos activos, pasivos, ingresos y gastos, incluidos en dichos estados financieros. Las notas que siguen, resumen estas normas y principios y su aplicación a los estados financieros adjuntos.

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIFs para PYMES)

La Administración de la Compañía declara que, a partir del 1 de enero de 2012, elabora y presenta sus estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIFs para PYMES) de conformidad con la Resolución No. 08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías del Ecuador (publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre de 2008. El efecto en el año 2012 de la adopción de estas normas contables originó una disminución neta del pasivo y un aumento del patrimonio por US\$ 18,381.

3 PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las políticas de contabilidad detalladas a continuación han sido aplicadas consistentemente por la Compañía a todos los períodos presentados en estos estados financieros.

CONEXSA
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017

3 PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

Efectivo.- Registra los recursos de alta liquidez que dispone la entidad para sus operaciones regulares, se registran en efectivo o equivalente de efectivo partidas como: caja y bancos.

Cuentas por cobrar a corto y largo plazo.- Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente al costo menos cualesquier pérdida por deterioro del valor.

Activos por impuestos corrientes.- Se registran los créditos tributarios por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos entregados por concepto de impuesto a la renta que no han sido compensados a la fecha que se declara.

Provisión cuentas incobrables y deterioro.- Cuando existe evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar, el importe de esta cuenta se reducirá mediante una provisión, para efectos de su presentación en estados financieros. Se registrará la provisión por la diferencia entre el valor en libros de las cuentas por cobrar menos el importe recuperable de las mismas.

Propiedades y equipos y Propiedades de inversión.- Están contabilizados al costo de adquisición menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulado. Los pagos por mantenimiento son cargados al gasto y las mejoras que prolongan su vida se capitalizan.

El costo de los activos es depreciado de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos, en base a las siguientes tasas de depreciación anual:

<u>Activos</u>	<u>Tasas</u>
Edificios	5%
Muebles y Enseres	10%
Equipos de Oficina	10%

Participación de empleados.- De acuerdo a disposiciones del Código de Trabajo, las compañías deben distribuir el 15% de la utilidad antes de impuesto a todos sus empleados y funcionarios. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía no mantiene empleados o funcionarios en relación de dependencia consecuentemente no realiza el pago de este beneficio (Ver Nota 18).

Reserva legal.- La Ley de Compañías establece que un valor no menor del 10% de la utilidad neta anual sea apropiado como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentos de capital.

Impuesto a la renta.- Para el año 2018, de acuerdo con las reformas a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno contenidas en Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de empleo, y Estabilidad y equilibrio fiscal, se estableció que la tarifa del impuesto a la renta para todas las sociedades sea del 25%, teniendo presente para su aplicación las siguientes consideraciones:

**CONEXSA,
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017**

3 PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

Impuesto a la renta. (Continuación)

- Se agregará 3 puntos porcentuales (Tarifa del 28%), si la sociedad no cumple con el deber de informar sobre la participación societaria de conformidad con el reglamento de aplicación; y para aquellas sociedades que tenga un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo es residente fiscal del Ecuador.
- Rebaja 3 puntos porcentuales (Tarifa del 22%), si la sociedad cumple con la condición de micro y pequeña empresa, así como también aquellas sociedades que cumple la condición de exportadores habituales.
- Rebaja de hasta 10 puntos porcentuales (Tarifa del 15%) a sociedades productoras de bienes que reinviertan sus utilidades, en proyectos o programas de investigación científica responsable o de desarrollo tecnológico acreditados por la SENESCYT; así como a administradoras u operadores de una Zona Especial de Desarrollo Económico.
- Reducción de 10 puntos porcentuales (Tarifa del 15%) sobre la reinversión de las utilidades del año, aplica solamente a sociedades exportadoras habituales, a sociedades que se dedique a la producción de bienes incluidas las del sector manufacturero que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo.

Para el año 2017, la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno estableció la tarifa de impuesto a la renta del 22% para sociedades. En caso de que la utilidad del año o parte de ella sea reinvertida en créditos productivos dentro del año siguiente cumpliendo con las condiciones establecidas en el Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno, la tarifa disminuye 10 puntos porcentuales, siendo requisito indispensable realizar los registros contables correspondientes e informar al Servicio de Rentas Internas hasta el 31 de diciembre de cada año.

Resultados acumulados provenientes por adopción de NIIFs. Se origina por los ajustes efectuados al término del periodo de transición de las NIIF y cuyos efectos se contabilizaron en el año 2011. De conformidad con lo establecido en la Resolución No. SC.ICLCPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías el 9 de septiembre de 2011, los ajustes serán registrados directamente en el patrimonio y su saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; también puede ser utilizado para absorber pérdidas o devuelto en caso de liquidación de la compañía. De presentarse saldo deudor este podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el saldo está constituido por:

	(US Dólares)
Baja de cuentas por pagar a proveedores	<u>18.381</u>
	<u>18.381</u>

Ingresos y gastos. Los ingresos y gastos se reconocen en el periodo por el método del devengado, es decir, los ingresos cuando se realizan y los gastos cuando se conocen.

CONEXSA
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017

4 EFFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, está compuesto como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(US dólares)	
Caja	552	552
Produbanco S.A.	645	1.396
Banco del Pacífico	<u>0</u>	<u>1.625</u>
Total	<u>1.197</u>	<u>3.573</u>

5 CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las cuentas por cobrar consisten de lo siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(US dólares)	
Otros	135.180	0
Clientes	31.207	20.278
Anticipos a proveedores	<u>3.284</u>	<u>0</u>
Subtotal	169.671	20.278
(-) Provisión cuentas incobrables	<u>(211)</u>	<u>(211)</u>
Total	<u>169.460</u>	<u>20.067</u>

Al 31 de diciembre de 2018, otros corresponde a anticipos entregados para compra de suite No. 131 y 132 en Club Sport Emelec (Ver Nota 8).

Durante el año 2018 y 2017, el movimiento de la cuenta Provisión para cuentas incobrables fue el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(US dólares)	
Saldo al principio de año	211	211
Provisión con cargo a resultados	1.280	0
Castigo de cartera	<u>(1.280)</u>	<u>0</u>
Saldo al final del año	<u>211</u>	<u>211</u>

6 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los activos por impuestos corrientes representan:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(US dólares)	
Crédito tributario RENTA	11.521	0
Crédito tributario IVA	8.578	10.231
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	<u>0</u>	<u>2.161</u>
Total	<u>20.099</u>	<u>12.392</u>

CONEXSA
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017

7 PROPIEDADES Y EQUIPOS

Durante el año 2018 y 2017, el movimiento de esta cuenta fue el siguiente:

	Saldos al 31-dic-16	Adiciones	Saldos al 31-dic-17 (US dólares)	Adiciones	Saldos al 31-dic-18
Costo:					
Maquinarias y equipos	7.132		7.132		7.132
Muebles y enseres	23.605		23.605		23.605
Obras de arte	5.196		5.196		5.196
Subtotal	35.933		35.933		35.933
Depreciación Acumulada:					
Equipos de oficina	(2.591)	(713)	(3.304)	(714)	(4.018)
Muebles y enseres	(9.286)	(2.358)	(11.644)	(2.360)	(14.004)
Subtotal	(11.877)	(3.071)	(14.948)	(3.074)	(18.021)
Total	24.056	(3.071)	20.985	(3.074)	17.911

8 PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Durante el año 2018 y 2017, el movimiento de esta cuenta fue el siguiente:

	Saldos al 31-dic-17	Adic.	Reclasif. (US dólares)	Venta	Saldos al 31-dic-18
Costo:					
Terrenos	1.619.829		(88.013)	(5.000)	1.526.816
Edificios e instalaciones	1.863.532		(441.863)	(19.999)	1.401.670
Subtotal	3.483.361		(529.876)	(24.999)	2.928.486
Depreciación Acumulada:					
Edificios e instalaciones	(405.286)	(30.985)		18.910	(417.361)
Subtotal	(405.286)	(30.985)		18.910	(417.361)
Total	3.078.075	(30.985)	(529.876)	(6.089)	2.511.125

Al 31 de diciembre de 2018, Reclasificaciones por US\$ 529.876 corresponde a valor de Terrenos por US\$ 88.013 y Edificios e instalaciones por US\$ 306.683 entregados como aporte del Fideicomiso Mercantil Conex (Ver Nota 10); y anticipos por US\$ 135.180 entregados para compra de Suite No. 131 y 132 en el Club Sport Emelec cuyas escrituras se encuentra en trámite, por lo cual este valor fue reclasificado al rubro cuentas por cobrar (Ver Nota 5).

CONEXSA
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017

8 PROPIEDADES DE INVERSIÓN (Continuación)

Durante el año 2017, el movimiento de esta cuenta fue el siguiente:

	<u>Saldos al</u> <u>31-dic-16</u>	<u>Añic.</u> (US dólares)	<u>Saldos al</u> <u>31-dic-17</u>
<u>Costo:</u>			
Terrenos	1.619.829		1.619.829
Edificios e instalaciones	<u>1.421.670</u>	<u>441.862</u>	<u>1.863.532</u>
Subtotal	3.041.499	441.862	3.483.361
<u>Depreciación Acumulada:</u>			
Edificios e instalaciones	<u>(373.464)</u>	<u>(31.822)</u>	<u>(405.286)</u>
Subtotal	<u>(373.464)</u>	<u>(31.822)</u>	<u>(405.286)</u>
Total	<u>2.668.035</u>	<u>410.040</u>	<u>3.078.075</u>

9 CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las cuentas por cobrar a largo plazo consisten de lo siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(US dólares)	
Relacionadas	<u>53.859</u>	<u>57.931</u>
Total	<u>53.859</u>	<u>57.931</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las cuentas por cobrar a compañías relacionadas a largo plazo no generan intereses no tienen fecha específica de vencimiento y representa una cuenta por cobrar al Ing. Edmundo Vejar por US\$ 40.705 en ambos años y Bodequil S.A. por US\$ 13.154 en ambos años y a Ferremundo S.A. por US\$ 3.635 en el año 2017.

10 DERECHOS FIDUCIARIOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los Derechos Fiduciarios representan:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
		(US dólares)	
Fideicomiso Mercantil Cones	(A)	394.696	0
Fideicomiso G.M. Hotel	(B)	<u>20.000</u>	<u>20.000</u>
Total		<u>314.696</u>	<u>20.000</u>

CONEXSA
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017

10 DERECHOS FIDUCIARIOS (Continuación)

(A) Conex es el contribuyente aportante y/o beneficiario del Fideicomiso Mercantil Conex al cual aportó un terreno identificado como lote CINCO X CINCO que resultó del fraccionamiento del lote CINCO X, ubicado en la Isla Mocalí, en Samborombón de 9.553,32 m²; y, un departamento No. 303 ubicado en el tercer nivel del Edificio "QUO Luxury Apartments" ubicado en el Solar 9 de la Manzana 60 ubicado con frente a la Av. Joaquín Orrantía e intersección con la Av. Leopoldo Benítez en Guayaquil área útil 148,79 m², área común 75,09 m²; es decir área total de 223,88 m². Estos bienes se encontraban registrados inicialmente en la cuenta "Propiedades de Inversión" por el total de US\$ 394.696 (Ver Nota 8).

(B) Adquisición de títulos de participación en el Fideicomiso G.M. Hotel, por US\$ 20.000.

11 CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las cuentas por pagar representan:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(US dólares)	
Proveedores	3.185	3.249
Obligaciones tributarias	79.239	378
Otros	<u>0</u>	<u>1.221</u>
Total	<u>82.424</u>	<u>4.848</u>

Las cuentas por pagar a proveedores incluyen principalmente facturas por compras de suministros y materiales para mantenimiento.

Las obligaciones tributarias corresponden al mes de diciembre de 2018 y 2017, como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(US dólares)	
Impuesto a la renta	78.836	0
Impuesto a la salida de divisas	<u>403</u>	<u>378</u>
Total	<u>79.239</u>	<u>378</u>

12 GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los gastos acumulados por pagar representan intereses por pagar por las operaciones de préstamos concedidos por Hencorp Beestone Capital L.C., y Ferremundo S.A. y su saldo y movimientos se presentan de la siguiente forma:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(US dólares)	
Ferremundo S.A.	182.697	182.697
Hencorp Beestone Capital L.C.	<u>3.900</u>	<u>4.220</u>
Total	<u>186.597</u>	<u>186.917</u>

CONEX S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017

12 GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR (Continuación)

	Intereses por Pagar (US dólares)
Saldo al final del año 2016	184.458
Provisión	51.020
Pago	<u>(48.561)</u>
Saldo al final del año 2017	186.917
Provisión	47.961
Pago	<u>(48.281)</u>
Saldo al final del año 2018	<u>186.597</u>

13 OBLIGACIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las obligaciones financieras representan:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(US dólares)	
Hencorp Beestone Capital L.C.	<u>624.632</u>	<u>675.837</u>
Subtotal	624.632	675.837
(-) Porción corriente de obligaciones financieras	<u>(55.074)</u>	<u>(51.205)</u>
Total	<u>569.558</u>	<u>624.632</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, Hencorp Beestone Capital L.C. representa préstamo recibido para capital de trabajo por US\$ 700.000, concedido el 31 de mayo de 2017, a 10 años plazo, pagadero con dividendos trimestrales con interés anual del 7,25%.

El vencimiento anual de las obligaciones al 31 de diciembre de 2018 es como sigue:

<u>Vencimiento</u>	<u>Hencorp Beestone Capital L.C.</u> (US Dólares)
2019	55.074
2020	59.114
2021	63.702
2022	68.515
2023	73.692
2024	79.195
2025	85.243
2026	91.684
2027	<u>48.413</u>
Total	<u>624.632</u>

CONEX S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

13 OBLIGACIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO (Continuación)

El vencimiento anual de las obligaciones al 31 de diciembre de 2017 es como sigue:

<u>Vencimiento</u>	<u>Hencorp Beestone Capital L.C.</u> (US Dólares)
2018	51.205
2019	55.074
2020	59.114
2021	63.702
2022	68.515
2023	73.692
2024	79.195
2025	85.243
2026	91.684
2027	<u>48.413</u>
Total	<u>625.832</u>

14 CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, cuentas por pagar relacionados a largo plazo consiste de lo siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(US dólares)	
Relacionadas	<u>1.879.866</u>	<u>2.198.434</u>
Total	<u>1.879.866</u>	<u>2.198.434</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, Relacionadas representa saldos por pagar a:

<u>Cuentas por pagar a:</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(US dólares)	
Ferremundo S.A.	1.866.607	2.185.175
Avanplus S.A.	<u>13.259</u>	<u>13.259</u>
Total	<u>1.879.866</u>	<u>2.198.434</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las cuentas por pagar a compañías relacionadas representan principalmente deuda con Ferremundo S.A. por US\$ 1.866.607 y US\$ 2.185.175 respectivamente, las cuales no tienen fecha específica de vencimiento y a partir del año 2016 hasta el año 2017, generan interés a la tasa de interés mensual referencial del Banco Central del Ecuador.

CONEXSA
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017

15 CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el capital de la Compañía está representado por 800 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles de un valor de USD 1,00 cada una, que totalizan el capital suscrito y pagado, cuya composición accionaria la integran los siguientes accionistas:

<u>Accionistas al 31 de diciembre de 2018</u>	<u>No. Acciones</u>	<u>(US dólares)</u>
FERREMUNDO S.A.	800	800
CROSGAR PRODUCTION LTD.	799	799
AVANPLUS S.A.	<u>1</u>	<u>1</u>
Total	<u>1.600</u>	<u>1.600</u>

<u>Accionistas al 31 de diciembre de 2017</u>	<u>No. Acciones</u>	<u>(US dólares)</u>
CROSGAR PRODUCTION LTD.	799	799
AVANPLUS S.A.	<u>1</u>	<u>1</u>
Total	<u>800</u>	<u>800</u>

El aumento de capital por US\$ 800 fue realizado mediante escritura pública No. 2017020728P03403 celebrada el 28 de diciembre de 2017 ante el Notaria Suplente Vigésimo Octava del cantón Guayaquil Ab. Roxana Acuria Quintero se realiza la "Escritura Pública de Aumento de Capital de la Compañía Conex S.A.". Estos actos societarios se encuentran inscritos en el Registro Mercantil de Guayaquil el 09 de enero de 2018 según Repertorio No. 964.

16 APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN

Originados por la compensación de acreencia a favor de los accionistas, valores que fueron utilizados para formalizar el aumento de capital por US\$ 800 en el año 2018.

17 GASTOS ADMINISTRATIVOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los gastos administrativos consisten como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>(US dólares)</u>	
Servicios básicos	42.297	32.295
Expensas por alquileres	31.960	7.616
Impuestos y contribuciones	30.932	20.211
Honorarios y asesorías	24.816	8.119
Mantenimiento y reparaciones	10.633	58.915
Suministros	160	0
Movilización, alimentación y hospedaje	156	44
Gastos legales	110	0
Suministros y materiales	0	10.243
Otros	<u>198</u>	<u>0</u>
Total	<u>141.262</u>	<u>137.443</u>

**CONEXSA,
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017**

18 IMPUESTO A LA RENTA

Conforme a disposiciones legales y reglamentarias, la depuración de la base imponible por el período fiscal 2018 y 2017, fue determinada como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(US dólares)	
Utilidad (Pérdida) del ejercicio	(A) 350.864	(151.746)
(-) Participación trabajadores (*)	0	0
(+) Gastos no deducibles	<u>2.451</u>	<u>3.424</u>
Base imponible	353.315	(148.322)
Determinación del impuesto a la renta por pagar:		
(-) Impuesto a la renta Accionista Paraíso Fiscal (25% de US\$ 176.445)	(44.112)	0
(-) Impuesto a la renta Accionistas Ecuatorianos (22% de US\$ 176.869)	<u>(38.911)</u>	<u>0</u>
(-) Impuesto a la renta causado	(B) (83.023)	0
(-) Anticipo mínimo	(C) <u>0</u>	<u>0</u>
Resultado neto del ejercicio (A-B)	267.831	(151.746)

(*) La Compañía no mantiene empleados en relación de dependencia, consecuentemente no se determina este beneficio (Ver Nota 3).

Al 31 de diciembre de 2018, el impuesto a la renta causado se obtuvo como resultado de aplicar la tarifa del 25% sobre la proporcionalidad de la base imponible obtenida según el porcentaje que representa la inversión en paraíso fiscal y la aplicación de la tarifa del 22% sobre la proporcionalidad de la base imponible obtenida según el porcentaje que representa la inversión nacional.

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía no presentó base imponible para la determinación de pago de impuesto a la renta y estuvo exenta del saldo del anticipo mínimo en el año 2017, el mismo que representaba la totalidad del anticipo, en base a lo dispuesto por el Decreto Presidencial No. 210 del 20 de noviembre de 2017, en el que se decretó la rebaja del 100% a los contribuyentes cuyos ingresos o ventas brutas sean menores a US\$ 500.000 dólares.

A la fecha de este informe (abril 26 de 2019), las declaraciones de impuesto a la renta de la Compañía no han sido revisadas por las autoridades fiscales. De acuerdo con disposiciones legales las obligaciones y acciones de cobro de créditos tributarios por incumplimiento de deberes formales prescribe en el plazo de cinco años; y, en siete años, si la declaración presentada resultare incompleta o si no se la hubiere presentado.

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-3218 del 24 de diciembre de 2015 publicada en el R.O. No. 660 del 31 de diciembre de 2015, el Servicio de Rentas Internas dispuso que, para efectos de presentación del informe de obligaciones tributarias, las sociedades obligadas a tener auditoría externa, deberán presentar a los auditores externos para su revisión, los anexos y cuadros referentes a información tributaria conforme a instructivo y formatos proporcionados por el SRI. Además, se dispuso que los auditores externos presenten hasta el mes de julio de cada año conforme al noveno dígito del RUC, los informes de cumplimiento tributario, correspondientes al ejercicio fiscal anterior. A la fecha la Compañía mantiene en proceso la preparación de dicha información.

**CONEXSA,
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017**

19 REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

En cumplimiento a lo dispuesto en Resolución No. SCVS-INC-DNCIDN-2016-011 del 6 de octubre de 2016 y publicada en el Registro Oficial No. 879 del 11 de noviembre de 2016, efectuamos las siguientes revelaciones:

Activos y pasivos contingentes.- Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no existen tales cuentas.

Transacciones y operaciones con Partes vinculadas.- Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se encuentra reveladas en la Nota 9, 10, 12 y 14.

Eventos posteriores.- Entre diciembre 31 de 2018 (fecha de cierre de los estados financieros) y abril 26 de 2019 (fecha de conclusión de la auditoría) la Administración considera que no existen eventos significativos que afecten la presentación de los estados financieros del año 2018.

Comunicaciones de deficiencias en el control interno.- Durante los años 2018 y 2017, como resultado del examen practicado por auditoría externa, hemos dado cumplimiento a las recomendaciones efectuadas para superar las observaciones sobre aquellos aspectos inherentes del control interno detectadas por auditoría externa.

Las otras revelaciones dispuestas en la mencionada resolución están reflejadas en las notas correspondientes; aquellas no mencionadas son inaplicables para la Compañía, por tal razón no están reveladas.
