CPA. Lavayen Vera Andrés Eduardo

Auditor Externo Independiente

Informe del Auditor Independiente sobre los Estados Financieros de

[illegible] S.A.

Por el periodo terminado al 31 de diciembre del 2018

Jauditag

Jauditag, Auditores y Asesores Gerenciales

Jauditag

INMOBILIARIA ANDREA CRISTINA ANCRIS S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estados del resultado integral

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de los flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US$	-	Dólar estadounidense
E.U.A	-	Estados Unidos de América
Compañía	-	Inmobiliaria Andrea Cristina Ancris S.A.
SCVS	-	Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
PyMEs	-	Pequeñas y Medianas Entidades

CPA. Lavayen Vera Andrés Eduardo
Edificio City Office Business - Piso 8 - Oficina 825
Av. Benjamín Carrión y Dr. Emilio Romero
Teléfono: 042-959566
Guayaquil - Ecuador

Jauditag Auditores y Asesores Gerenciales
Socio - Gerente General

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de:
Inmobiliaria Andrea Cristina Ancris S.A.
Guayaquil, 30 de diciembre del 2019

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Inmobiliaria Andrea Cristina Ancris S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018, estado del resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al periodo terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

2. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Andrea Cristina Ancris S.A., al 31 de diciembre de 2018, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al periodo terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades.

Fundamentos de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoria. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen en el párrafo 9 de nuestro informe. Somos independientes de Inmobiliaria Andrea Cristina Ancris S.A., de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) 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 conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

CPA. Lavayen Vera Andrés Eduardo
Edificio City Office Business - Piso 8 - Oficina 825
Av. Benjamín Carrión y Dr. Emilio Romero
Teléfono: 042-959566
Guayaquil - Ecuador

Jauditag Auditores y Asesores Gerenciales
Socio - Gerente General

A los Accionistas de
Inmobiliaria Andrea Cristina Ancris S.A.
Guayaquil, 30 de diciembre del 2019

Cuestión clave de la auditoría

4. **El asunto clave de la auditoría es aquel que, según nuestro juicio profesional, ha sido el más significativo en nuestra auditoría de los estados financieros. Hemos determinado que no existe una cuestión clave de la auditoría que se debe comunicar en nuestro informe.**

Otros asuntos

5. **Los estados financieros de Inmobiliaria Andrea Cristina Ancris S.A., a diciembre 31 del 2017, no fueron examinados por otros auditores, por no estar obligada a auditarse.**

Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros

6. La Administración de Inmobiliaria Andrea Cristina Ancris S.A., es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PyMEs), y del control interno que permita la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas, debida a fraude o error.

7. En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de valorar la capacidad de Inmobiliaria Andrea Cristina Ancris S.A., de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la dirección tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

8. Los responsables de la Administración son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de Inmobiliaria Andrea Cristina Ancris S.A.,

(Véase página siguiente)

CPA. Lavayen Vera Andrés Eduardo

Edificio City Office Business - Piso 8 - Oficina 825
Av. Benjamín Carrión y Dr. Emilio Romero
Teléfono: 042-959566
Guayaquil - Ecuador

Jauditag Auditores y Asesores Gerenciales

Socio - Gerente General

A los Accionistas de
Inmobiliaria Andrea Cristina Ancris S.A.
Guayaquil, 30 de diciembre del 2019

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

9. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros mencionados en el primer párrafo, basada en nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Administración de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías, Valores y Seguros: 981

Lavayen Vera, Andrés
No. de Licencia Profesional: 5670

INMOBILIARIA ANDREA CRISTINA ANCRIS S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2018	2017
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	6	5.104	22.413
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	7	32.060	22.400
Impuestos por recuperar		-	4.077
Total activos corrientes		**37.164**	**48.890**
Activos no corrientes			
Propiedades, neto	8	328.473	334.971
Inversión en asociada		-	1.788
Total activos no corrientes		**328.473**	**336.759**
Total activos		**365.637**	**385.649**
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Impuestos por pagar		-	1.141
Pasivos no corrientes			
Impuesto diferido pasivo	9	19.445	20.329
Total de pasivo		**19.445**	**21.470**
Patrimonio (Ver movimiento patrimonial)		346.192	364.179
Total pasivos y patrimonio		**365.637**	**385.649**

Ing. María Cristina Arce Suárez de Giler
Gerente General

Sr. Fernando Reyes
Contador

INMOBILIARIA ANDREA CRISTINA ANCRIS S.A.
ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL
POR LOS PERIODOS TERMINADOS A DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2018	2017
Ventas		2.760	17.290
Gastos administrativos	12	(21.061)	(15.734)
Resultado antes de impuesto a la renta		(18.301)	1.556
Impuesto a las ganancias	9	314	(258)
Resultado integral del año		(17.987)	1.298

Ing. María Cristina Arce Suárez de Giler
Gerente General

Sr. Fernando Reyes
Contador

INMOBILIARIA ANDREA CRISTINA ARCRE S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Movimientos	Capital social	Aporte para capitalización	Reserva legal	Reserva facultativa	Resultados acumulados			Total
					Adopción de las NIIF	Reserva de capital	Resultados acumulados	
Saldos a enero 1, 2017	1.000	18	1.701	2.586	300.933	88.403	(31.760)	[illegible]
Resultado integral del año	-	-	-	-	-	-	1.298	[illegible]
Saldos a diciembre 31, 2017	1.000	18	1.701	2.586	300.933	88.403	(30.462)	[illegible]
Apropiación de reservas	-	-	41	1.257	-	-	(1.298)	-
Absorción de pérdidas acumuladas	-	-	-	-	(31.760)	-	31.760	-
Resultado integral del año	-	-	-	-	-	-	(17.987)	(17.987)
Saldos a diciembre 31, 2018	1.000	18	1.742	3.843	269.173	88.403	(17.987)	[illegible]

Ing. María Cristina Arce Suárez de Giler
Gerente General

Sr. Fernando Reyes
Contador

INMOBILIARIA ANDREA CRISTINA ANCRIS S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS PERIODOS TERMINADOS A DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2018	2017
Flujos de efectivo por actividades de operación:			
Resultado integral del año		(17.987)	1.298
Ajustes para reconciliar el resultado integral del año con el efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación			
Depreciaciones propiedades	8	6.498	6.498
Pérdida en venta de inversiones en asociadas		1.704	-
Baja de créditos tributarios no recuperables		4.077	-
Ingreso por impuestos diferidos	9	(884)	(883)
Provisión del impuesto a la renta corriente	9	570	1.141
		(6.022)	8.054
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar		(9.660)	8.337
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar		-	(714)
Impuestos por pagar		(1.711)	(12)
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación		(17.393)	15.665
Flujos de efectivo por actividades de inversión:			
Inversión en asociada		84	-
Efectivo neto provisto en actividades de inversión		84	-
Aumento neto en efectivo		(17.309)	15.665
Efectivo, al comienzo del año		22.413	6.748
Efectivo, al final del año	6	5.104	22.413
Método Directo			
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Cobros a clientes		2.760	17.290
Pagos a proveedores de bienes y servicios		(20.153)	(1.625)
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación		(17.393)	15.665

Ing. María Cristina Arce Suárez de Giler
Gerente General

Sr. Fernando Reyes
Contador