

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

He auditado los Estados Financieros Consolidados (EFC) que se acompañan de "SIGLOCORP CIVIL S.A. y SUBSIDIARIAS" (GRUPO SIGLOCORP) que comprenden el Estado de Situación Financiera consolidado al 31 de Diciembre del 2018 y 2017, y los correspondientes estados Consolidados de Resultados, de Cambios en el Patrimonio y de Flujos de Efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las Políticas Contables y otras Notas explicativas.-

Opinión del Auditor sobre los Estados Financieros Consolidados (EFC)

En mi opinión, los EFC adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del GRUPO SIGLOCORP 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 los procesos de consolidación establecidos por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs).

Base Contable

Sin calificar mi opinión, informo que, en la Nota 3 a los EFC, se describe la base contable utilizada para su preparación y que los negocios reportados en estos EFC no han operado como una sola entidad. Por lo tanto, los EFC adjuntos no necesariamente reflejan los resultados, que se habrían obtenido, en caso que los negocios hubieran operado como un negocio único durante el año consolidado o de resultados futuros de los negocios consolidados.

Fundamentos de la Opinión

Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). 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 consolidados". Soy independiente del GRUPO SIGLOCORP, 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.

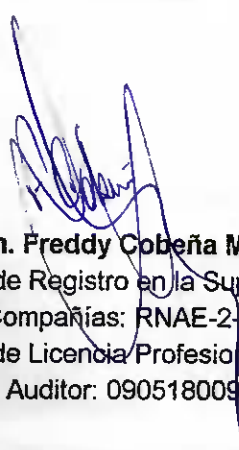
Responsabilidad de la CONTROLADORA por los Estados Financieros Consolidados

La administración de la empresa Controladora (SIGLOCORP CIVIL S.A), es responsable de la preparación de estos EFC de acuerdo a las NIIFs, las Políticas Contables descritas en la Nota 3 y del control interno relativo a la preparación de estados financieros consolidados.

Responsabilidad del auditor.

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos EFC basado en mi auditoría. Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Dichas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los EFC 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 EFC. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los EFC por fraude o error. Mi auditoría también evaluó que las políticas contables utilizadas en el proceso de consolidación sean apropiadas y que las estimaciones contables hechas por la CONTROLADORA sean razonables. Adicionalmente:

- * Identifiqué y evalué los riesgos de error material en los EFC 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.
- * Evalué también la presentación general, la estructura y el contenido de los EFC, incluyendo las revelaciones, notas explicativas y de eventos subsecuentes de modo que, en conjunto, logren una presentación razonable.
- * Comuniqué a los responsables de la Administración de la CONTROLADORA, entre otros asuntos, sobre el alcance de la auditoría y los hallazgos materiales, así como cualquier deficiencia significativa del proceso de consolidación que identifiqué en el transcurso de la revisión.



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, 15 de octubre del 2019.

SIGLOCORP CIVIL S.A. Y SUBSIDIARIAS

Estado de Situación Financiera Consolidado

Por el período terminado al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

(Expresado en U.S. Dólares)

<u>Activo</u>	<u>Notas</u>	<u>31-dic-18</u>	<u>31-dic-17</u>
Activos Corrientes			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	(4)	3.964	1.020
Cuentas y Documentos por Cobrar	(5)	157.891	6.647
Activos por Impuestos Corrientes	(6)	21.600	19.053
Total Activos Corrientes		183.455	26.720
Activos No Corrientes			
Propiedad, Planta y Equipos (Netos)	(7)	461.446	498.727
Otros Activos no Corrientes	(8)	4.000	8.250
Total Activos No Corrientes		465.446	506.977
Total Activos		648.900	533.696
Pasivo			
Pasivos Corrientes			
Cuentas y Documentos por Pagar	(9)	13.599	134.495
Otras Obligaciones Corrientes	(10)	15.414	16.953
Total Pasivos Corrientes		29.013	151.448
Pasivos No Corrientes			
Cuentas y Documentos por Pagar accionistas L/P	(11)	319.927	521.210
Total Pasivos No Corrientes		319.927	521.210
Total Pasivos		348.940	672.658
Patrimonio			
Capital Social		800	800
Aporte Futuras Capitalizaciones		298.926	298.926
Reserva Legal		16	-
Resultados Acumulados		144	(229.902)
Resultado Neto del Ejercicio		-	(208.860)
Patrimonio atribuible a los propietarios de la Controladora	(12)	299.886	(139.037)
Participación No Controladora (interés minoritario)		75	75
Total Patrimonio		299.961	(138.962)
Total Pasivos y Patrimonio		648.900	533.696

Eva Veloz Balarezo
Representante Legal

Guillermina Duarte Segura
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante
de los Estados Financieros

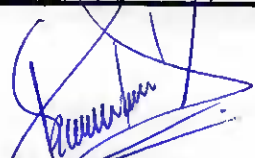
SIGLOCORP CIVIL S.A. Y SUBSIDIARIAS

Estado de Resultado Integral Consolidado

Por el período terminado al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

(Expresado en U.S. Dólares)

		<u>31-dic-18</u>	<u>31-dic-17</u>
	<u>Notas</u>		
<u>Ventas y Costos</u>			
Ventas netas		-	-
(-) Costos de Ventas		-	-
<u>Utilidad Bruta</u>		-	-
<u>(-) Gastos de Operación</u>			
Gastos de Administración	(13)	-	(207.614)
Total Gastos de Operación		-	(207.614)
Otros Ingresos		-	-
Otros Gastos	(14)	-	(1.246)
<u>Utilidad / (Pérdida) del Ejercicio</u>		-	(208.860)
(-) 15% Participación Trabajadores		-	-
(-) Impuesto a la Renta		-	-
<u>Resultado Neto del Ejercicio (Controladora)</u>		-	(208.860)


Eva Veloz Balarezo
Representante Legal


Guillermina Duarte Segura
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante
de los Estados Financieros

SIGLOCORP CIVIL S.A. Y SUBSIDIARIAS

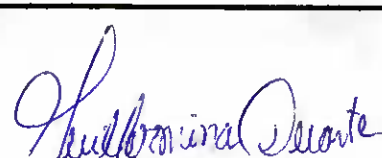
Estado de Resultado Integral Consolidado

Por el período terminado al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

(Expresado en U.S. Dólares)

		<u>31-dic-18</u>	<u>31-dic-17</u>
	<u>Notas</u>		
<u>Ventas y Costos</u>			
Ventas netas		-	-
(-) Costos de Ventas		-	-
Utilidad Bruta		-	-
<u>(-) Gastos de Operación</u>			
Gastos de Administración	(13)	-	(207.614)
Total Gastos de Operación		-	(207.614)
Otros Ingresos		-	-
Otros Gastos	(14)	-	(1.246)
Utilidad / (Pérdida) del Ejercicio		-	(208.860)
(-) 15% Participación Trabajadores		-	-
(-) Impuesto a la Renta		-	-
Resultado Neto del Ejercicio (Controladora)		-	(208.860)


Eva Veloz Balarezo
Representante Legal


Guillermina Duarte Segura
Contador General

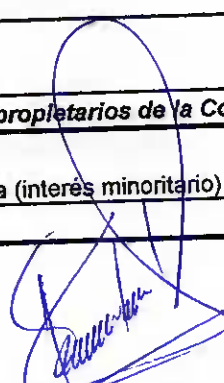
Las notas adjuntas son parte integrante
de los Estados Financieros

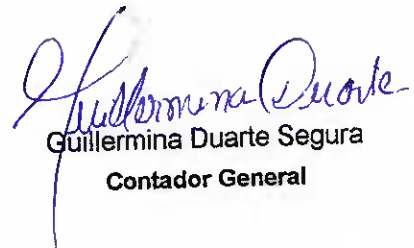
SIGLOCORP CIVIL S.A. Y SUBSIDIARIAS

Estado de Cambios en el Patrimonio Consolidado
Por el período terminado al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

(Expresado en U.S. Dólares)

	31-dic-18	31-dic-17
<i>Notas</i>		
Capital Social	800	2.160
Saldo Inicial	-	(800)
(-) Ajuste sobre Inversiones en Relacionadas del proceso de consolidación	-	(560)
(-) Ajuste por Transferencia de Acciones CANCERVERIUS	800	800
Saldo Final		
Aporte a Futuras Capitalizaciones	298.926	298.926
Saldo Inicial	298.926	298.926
Saldo Final		
Reserva Legal	-	-
Saldo Inicial	16	-
(+) Registro de Reserva Legal sobre Resultados anteriores	16	-
Saldo Final		
Resultados Acumulados	(229.902)	(147.001)
Saldo Inicial, (pérdidas de ejercicios anteriores)	(208.860)	(82.901)
Resultado neto ejercicio 2017-2016	(16)	-
(-) Registro de Reserva Legal	438.922	-
(-) Absorción de Resultados Acumulados contra Accionistas	144	(229.902)
Saldo final		
Resultado Neto del Ejercicio	-	(208.860)
Utilidad (Pérdida) del Ejercicio	-	-
(-) Participación Trabajadores	-	-
(-) Impuesto a la Renta	-	(208.860)
Saldo Final		
Patrimonio atribuible a los propietarios de la Controladora	299.886	(139.037)
Participación No Controladora (interés minoritario)	75	75
Patrimonio Neto	299.961	(138.962)


Eva Veloz Balarezo
Representante Legal


Guillermina Duarte Segura
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante
de los Estados Financieros

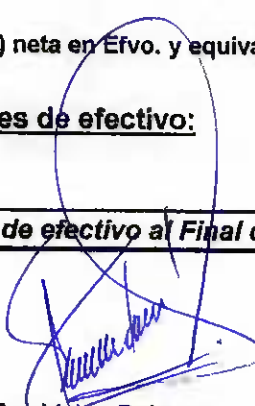
SIGLOCORP CIVIL S.A. Y SUBSIDIARIAS

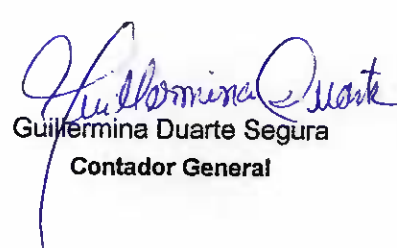
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado

Por el periodo terminado al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

(Expresado en U. S. Dólares)

	<u>31-dic-18</u>	<u>31-dic-17</u>
<u>Flujos de efectivo de actividades de operación</u>		
Cobros procedentes de ventas	-	-
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(121.612)	(123.603)
Pagos a empleados	-	(38.912)
Otras Entradas (Salidas) de Efectivo	(150.270)	(1.158)
Efectivo neto procedente (utilizado) de actividades de operación	(271.882)	(163.673)
 <u>Flujos de efectivo de actividades de Inversión</u>		
Adquisiciones Propiedad, Planta y Equipo	-	-
Efectivo neto procedente (utilizado) de actividades de Inversión	-	-
 <u>Flujos de efectivo de actividades de Financiamiento</u>		
Pago de obligaciones bancarias	-	-
Otras Entradas (Salidas) de Efectivo	274.825	132.462
Efectivo neto procedente (utilizado) de acti. de Financiamiento	274.825	132.462
 Incremento (Disminución) neta en Efvo. y equivalentes de efectivo	2.944	(31.211)
 <u>Efectivo y equivalentes de efectivo:</u>		
Saldo al inicio del año	1.020	32.232
<u>Efectivo y equivalente de efectivo al Final del Periodo</u>	3.964	1.020


Eva Veloz Balarezo
Representante Legal


Guillermina Duarte Segura
Contador General

Las notas adjuntas son parte Integrante
de los Estados Financieros.

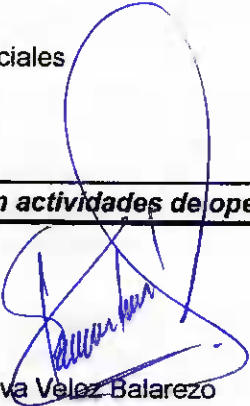
SIGLOCORP CIVIL S.A. Y SUBSIDIARIAS

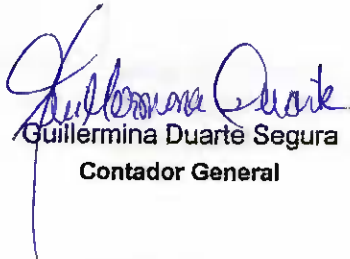
Conciliación entre la Ganancia Neta y los Flujos de Operación Consolidado

Por el periodo terminado al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

(Expresado en U. S. Dólares)

	<u>31-dic-18</u>	<u>31-dic-17</u>
<u>Ganancia (Pérdida) antes del 15% Trabajadores e Imp. a la Renta</u>	-	(208.860)
<u>Ajuste por partidas distintas la efectivo</u>		
Ajustes por Depreciación y amortización	-	-
Ajustes por Impuesto a la Renta y participación trabajadores	-	-
<u>Cambios en Activos y Pasivos</u>		
<i>Incremento / (Disminución) en:</i>		
Cuentas por Cobrar	-	-
Otras Cuentas por Cobrar	(146.994)	(8.945)
Otros Activos	(2.548)	-
Cuentas por pagar comerciales	(120.926)	42.283
Otras Cuentas por pagar	(7.803)	7.787
Beneficios a empleados	6.389	4.062
<u>Flujo de efectivo neto en actividades de operación</u>	(271.882)	(163.673)


Eva Velez Balarezo
Representante Legal


Guillermina Duarte Segura
Contador General

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

SIGLOCORP CIVIL S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(Expresadas en U.S. Dólares)

- (1) Descripción de las empresas, sus operaciones y la obligación de Consolidar Estados Financieros
- Los Estados Financieros Consolidados han sido elaborados por la empresa controladora SIGLOCORP CIVIL S.A. (constituida en Ecuador el 11 de Junio de 1987 para la promoción y venta de proyectos inmobiliarios).
- La empresa CONTROLADORA posee las siguientes participaciones accionarias en las Subsidiarias en el año 2018:

Subsidiarias	Capital de la Subsidiaria US \$	Participación de Controladora	
		US \$	%
Inverimseis S.A.	800,00	799,60	99,95%

En el año 2017, SIGLOCORP transfirió a terceros, las acciones que mantenía en CANCERVERIUS S.A.

Ni SIGLOCORP (Controladora) ni su Subsidiaria han sido declaradas como "GRUPO ECONOMICO" por el Servicio de Rentas Internas (SRI) para efectos de Consolidación de Estados Financieros (normados por la Resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003 del 14 de Febrero de 2014 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros).-

En los ejercicios anteriores, SIGLOCORP consolidó sus Estados Financieros con las subsidiarias, por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (Oficio del 2 de Agosto del 2016 suscrito por la Subdirectora de Inspección y Control).

- (2) Año 2018
- Siglocorp consolidó sus Estados Financieros únicamente con la Empresa INVERIMSEIS S.A.

- (3) Políticas Contables utilizadas por la Controladora para la Consolidación de Estados Financieros

a) **Bases de Presentación:**

Las políticas Contables son los principios, bases, convenciones, reglas y procedimientos específicos adoptadas por la Controladora para la preparación y presentación de los Estados Financieros Consolidados.

SIGLOCORP consolidó sus Estados Financieros con su SUBSIDIARIA de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y la Resolución SC.ICI.DCCP.G.14.003 del 14 de Febrero de 2014 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

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

SIGLOCORP CIVIL S.A. Y SUBSIDIARIAS
Notas a los Estados Financieros Consolidados
(Expresadas en U.S. Dólares)

b) Período correspondiente a los Estados Financieros Consolidados:

Los Estados Financieros Consolidados presentan la situación financiera, los resultados, la evolución del patrimonio y el flujo de efectivo de SIGLOCORP S.A. Y SUBSIDIARIAS por el período iniciado el 1 de Enero y concluido el 31 de Diciembre del 2018.

c) Base de Consolidación

La CONTROLADORA (SIGLOCORP) consolidó sus Estados Financieros únicamente con empresas sujetas al control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en observancia de la referida Resolución SC.ICI.DCCP.G.14.003 y, por tanto, la Consolidación excluye a personas naturales y jurídicas que podrían integrar un Grupo Económico según las definiciones del SRI.

Esta Consolidación sumó los Estados Financieros individuales (de SIGLOCORP y Subsidiarias), eliminó saldos y transacciones que eventualmente pudieron realizarse entre dichas empresas y consolidó, proporcionalmente, las cuentas patrimoniales para reflejar adecuadamente el interés de los accionistas minoritarios de las Subsidiarias.

Los Estados Financieros individuales, de las empresas consolidadas, no reflejan que alguna de ellas sean titulares, de derechos fiduciarios en Ecuador.

SIGLOCORP CIVIL S.A. Y SUBSIDIARIAS

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

(4) Efectivo y
equivalente
de Efectivo

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

Diciembre 31,	2018	2017
Cajas		
Caja	-	1.020
Bancos Locales		
Banco Pichincha	3.964	-
Total...	3.964	1.020

(5) Cuentas y
Documentos
por Cobrar

El resumen de esta cuenta se detalla a continuación:

Diciembre 31,	2018	2017
Otras Cuentas por Cobrar	158.117	6.873
	158.117	6.873
Estimación para Cuentas Incobrables	(226)	(226)
Total...	157.891	6.647

(6) Activos por
Impuestos
Corrientes

Incluye créditos Tributarios del Impuesto al valor agregado e Impuesto a la Salida de Divisas.

Diciembre 31,	2018	2017
Crédito Tributario IVA	(a) 21.600	18.153
Impuesto a la Salida de Divisas	-	900
Total...	21.600	19.053

(a) SIGLOCORP: Los valores de las Declaraciones de impuestos al cierre del 2018, no cotejan con el saldo del Crédito Tributario por IVA reflejado en los Estados Financieros.

SIGLOCORP CIVIL S.A. Y SUBSIDIARIAS

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

(7) Propiedad,
Planta y Equipo
Netos (a)

Está compuesto por:

Diciembre 31,	2018	2017
Terrenos (b)	299.800	299.800
Instalaciones	4.795	4.795
Muebles y Enseres	4.865	4.865
Maquinarias y Equipos	4.635	4.635
Equipo de Computación	6.647	6.647
Mejoras en Terrenos	143.722	181.003
Subtotal...	464.465	501.746
(-) Depreciación Acumulada	(3.020)	(3.020)
Total...	461.446	498.727

(a) El movimiento de Propiedad, Maquinaria y Equipo al 31-diciembre 2018 y 2017 se detalla a continuación:

<u>Variaciones al Costo:</u>	2018	2017
Saldo al 31-Dic-2017-2016 (inicial)	501.747	170.743
(+) Reclasificación de Obras en construcción	-	331.004
(-) Ajustes	(37.282)	-
Saldo...	464.465	501.747

<u>Variación de la Depreciación Acumulada (-):</u>	2018	2017
Saldo al 31-Dic-2017-2016 (inicial)	(3.020)	(3.020)
(+) Gasto del año	-	-
(-) Bajas	-	-
Saldo...	(3.020)	(3.020)

(b) **SIGLOCORP:** Terreno ubicado en el Recinto Arenal de la jurisdicción del Cantón General Villamil (Playas) en la Provincia del Guayas.

(8) Otros Activos
No Corrientes

Incluye depósitos en Garantías por Arriendos, de departamentos.

Diciembre 31,	2018	2017
Garantías por Arriendos	4.000	8.250
Total...	4.000	8.250

SIGLOCORP CIVIL S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

(9) Cuentas y Documentos Por Pagar

Las cuentas por pagar a acreedores en el corto plazo son las siguientes:

Diciembre 31,		2018	2017
Proveedores	(a)	13.395	134.322
Otras Cuentas por Pagar		204	173
Total...		13.599	134.495

(a) **Año 2017:** No pudimos confirmar los saldos por pagar por Proveedor.

(10) Otras Obligaciones Corrientes

Corresponde a las siguientes obligaciones

Diciembre 31,		2018	2017
Con la Administración Tributaria	(a)	858	8.788
Con el IESS		4.076	2.674
Por Beneficios de Ley a Empleados	(b)	10.479	5.491
Total...		15.414	16.953

(a) Corresponde a impuestos retenidos a proveedores por liquidarse en el siguiente mes.

Diciembre 31,		2018	2017
Ret.Fte. del Impto.al Valor Agregado (IVA)	(a.1)	428	3.245
Ret. en la Fte del Impto.a la Renta	(a.1)	430	5.543
Total...		858	8.788

(a.1) Los saldos contables al cierre del ejercicio 2017 no concilian con las declaraciones mensuales de impuestos presentadas a la autoridad tributaria (SRI)

(b) Incluye valores pendientes de pago por obligaciones generadas con los empleados:

Diciembre 31,		2018	2017
15% Participación de Trabajadores		5	5
Beneficios Sociales Acumulados		6.473	4.009
Otros		4.001	1.478
Total...		10.479	5.491

SIGLOCORP CIVIL S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

(11) Cuentas y Documentos Por Pagar LP

Las cuentas por pagar a acreedores en el largo plazo son las siguientes:

Diciembre 31,		2018	2017
Relacionadas	(a)	-	519.410
Accionistas	(b)	319.927	-
Otras Cuentas por Pagar		-	1.800
Total...		319.927	521.210

(a) Corresponde a saldos con la siguientes relacionadas:

Relacionadas	2018	2017
Agrícola Doradilla C.A	-	285.934
Finanrec C.A.	-	183.269
Agrícola Cambur S.A.	-	35.490
Terassi S.A.	-	13.264
Armagedon S.A.	-	1.453
Total...	-	519.410

(b) SIGLOCORP: En el año 2018, incluye préstamos de los accionistas, para cubrir flujos de la empresa, sin intereses establecidos.

(12) Patrimonio atribuible a los propietarios de la Controladora

Corresponde al Patrimonio Proporcional a favor de la CONTROLADORA (SIGLOCORP), luego del proceso de consolidación.

(13) Gastos de Administración

Son los siguientes:

Diciembre 31,		2018	2017
Sueldos y Beneficios		-	42.974
Servicios de Terceros	(a)	-	128.829
Gastos de Viaje		-	2.206
Gastos de Oficina		-	14.860
Impuestos y Contribuciones		-	1.688
Otros Gastos		-	17.057
Total...		-	207.614

(a) Incluye facturas por Consultoría de estudios sobre empresas Hidroeléctricas

SIGLOCORP CIVIL S.A. Y SUBSIDIARIAS

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

(14) Otros Gastos

Son los siguientes:

Diciembre 31,	2018	2017
Multas e Intereses	-	605
Comisiones	-	294
Otros Gastos	-	348
Total...	-	1.246

(15) Partes Relacionadas

El detalle de los saldos con empresas relacionadas es el siguiente:

Cuentas por Pagar	2018	2017
Agrícola Doradilla C.A	-	285.934
Finanrec C.A.	-	183.269
Agrícola Cambur S.A.	-	35.490
Terassi S.A.	-	13.264
Armagedon S.A.	-	1.453
Total...	-	519.410