PHAROSAUDITORES EXTERNOS CÍA. LTDA.

EDIFICAR S.A. EDIFICARSA

ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
Al 31 de Diciembre del 2018, comparativos con
Estados financieros al 31 de Diciembre de 2017

CONTENIDO

- Informe de los Auditores Independientes
- Estado de Situación Financiera
- Estado de Resultados Integral
- Estado de Cambios en el Patrimonio de los accionistas
- Estado de Flujo de Efectivo
- Notas a los Estados Financieros

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la junta General de Accionistas de EDIFICAR S.A. EDIFICARSA

1. Opinión

Hemos auditado los estados financieros de EDIFICAR S.A. EDIFICARSA, que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2018 y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio, y de flujo de efectivo por el año que concluyó en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros 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 EDIFICAR S.A. EDIFICARSA, al 31 de diciembre de 2018, así como sus resultados y flujo de efectivo por el año que concluyó en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, (NIIF's).

2. Fundamento de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo 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 Compañía de conformidad con el código de ética del contador ecuatoriano emitido por el Instituto de Investigaciones Contables del 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.

3. Bases de contabilidad

Sin calificar nuestra opinión, informamos que tal como se indica en la nota 3, los estados financieros mencionados en el primer párrafo han sido preparados sobre la base de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's).

4. Responsabilidades de la Administración de la Compañía sobre los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's), y del control interno que la Administración consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

Los encargados de la administración de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de información financiera.

5. *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 incorrección material, debido al 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 NIA, siempre detecten una incorrección material cuando ésta exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y son consideradas materiales si, individualmente o en conjunto, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantuvimos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría; nosotros también:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, ya sea por fraude o error; diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos y, obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es mayor que aquella resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones deliberadas, distorsión, o elusión del control interno.

- Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar los 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 lo apropiado de las políticas contables utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables, y las revelaciones realizadas por la Administración.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que expresen una presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría y los hallazgos significativos de auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante la auditoría.

6. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, se emite por separado.

Atentamente,

PHAROS AUDITORES EXTERNOS

Pharosauditores Externos Cía. Ltda.
Registro Superintendencia de Compañías
R.N.A.E. No. 703

CPA. Marcelo Herrera Tapia
Socio Responsable

Quito D. M., 08 de mayo de 2019

EDIFICAR S.A. EDIFICARSA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en dólares americanos)

ACTIVO	**Notas**	**Dic. 2018**	**Dic. 2017**
Efectivo y Equivalentes del Efectivo	**5**	31.527	265.018
Activos Financieros	**6**	3.494.748	3.390.696
Cuentas y Documentos por Cobrar no Relacionados, Corto Plazo	**7**	860.069	86.040
Cuentas y Documentos por Cobrar Relacionados, Corto Plazo	**8**	21.134	21.669
Otras Cuentas y Documentos por Cobrar Relacionados, Corto Plazo	**9**	1.493.994	13.081.126
Activos por Impuestos Corrientes	**10**	453.586	581.311
Anticipo a Proveedores	**11**	1.082.092	1.795.198
Total Activo Corriente		**7.437.150**	**19.221.058**
Propiedad y Equipo	**12**	1.031.220	1.159.724
Activos Intangiblles		2.417	5.701
Propiedades de Inversión	**13**	705.795	769.183
Cuentas y Documentos por Cobrar relacionados, Largo Plazo	**14**	2.068.098	2.214.662
Total Activo no Corriente		**3.807.530**	**4.149.269**
TOTAL ACTIVO		**11.244.680**	**23.370.328**

EDIFICAR S.A. EDIFICARSA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en dólares americanos)

PASIVO	**Notas**	**Dic. 2018**	**Dic. 2017**
Cuentas y Documentos por Pagar no Relacionados	**15**	1.310.276	2.370.500
Cuentas y Documentos por Pagar terceros	**16**	40.000	0
Obligaciones con Instituciones Financieras, Corto Plazo	**17**	2.298.371	1.501.622
Obligaciones con el Personal, Corto Plazo	**18**	87.980	78.890
Obligaciones con el IESS		6.005	6.519
Obligaciones con la Administración Tributaria	**19**	184.664	249.375
Anticipos Clientes	**20**	2.415.465	14.288.045
Total Pasivo Corriente		**6.342.762**	**18.494.951**
Obligaciones con Instituciones Financieras, Largo Plazo	**21**	315.695	547.687
Cuentas por Pagar Relacionados, Largo Plazo	**22**	512.579	512.717
Cuentas por Pagar Accionistas, Largo Plazo	**23**	52.893	0
Cuentas por Pagar Diversas	**24**	73.610	88.915
Obligaciones con el Personal, Largo Plazo	**25**	122.384	112.371
Total Pasivo no Corriente		**1.077.161**	**1.261.691**
TOTAL PASIVO		**7.419.923**	**19.756.642**
PATRIMONIO			
Capital Pagado		300.000	300.000
Reserva Legal		811.558	811.558
Otros Resultados Integrales		1.629.789	1.650.789
Resultados Acumulados		924.135	706.789
Utilidad del Ejercicio		159.275	144.550
TOTAL PATRIMONIO	**26**	**3.824.757**	**3.613.686**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		**11.244.680**	**23.370.328**

Las notas explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

Ing. Alfredo Jaramillo
GERENTE GENERAL

Ing. Jhonny Fierro
CONTADOR GENERAL

EDIFICAR S.A. EDIFICARSA

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en dólares americanos)

Ingresos	**Notas**	**Dic. 2018**	**Dic. 2017**
Prestación de Servicios		13.147.025	1.731.573
Costo de Ventas		-11.738.927	0
Utilidad Bruta en Ventas		**1.408.099**	**1.731.573**
Gastos Operacionales:			
Gastos Administrativos	**27**	-584.681	-887.010
Gastos Depreciación y Amortización	**28**	-195.176	-224.869
Gastos Financieros	**29**	-240.163	-245.982
Utilidad Operativa		**388.079**	**373.712**
Gastos no Operacionales		-60.358	-73.033
Utilidad del Ejercicio		**327.721**	**300.680**
Participación de Trabajadores		-49.158	-45.102
Impuesto a la Renta por Pagar	**30**	-119.287	-111.028
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO		**159.275**	**144.550**
Otros resultados integrales		21.000	372.673

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros

Ing. Alfredo Jaramillo
GERENTE GENERAL

Ing. Jhonny Fièrro
CONTADOR GENERAL

EDIFICAR S.A. EDIFICARSA

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares americanos)

	Capital Social	Reserva Legal	Otros Resultados Integrales	Resultados Acumulados Ejercicios Anteriores	Resultados Ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2016	**300.000**	**811.558**	**1.278.116**	**522.408**	**11.665**	**2.923.747**
Transferencia a resultados acumulados				11.665	-11.665	0
Transfrencia de ORI a resultados acumulados			-172.714	172.714		0
Revaluación de propiedad, planta y equipo			182.032			182.032
Revesrsión de pasivo diferido			363.355			363.355
Utilidad del ejercicio 2017					300.680	300.680
Provisión participación de trabajadores					-45.102	-45.102
Provisión Impuesto a la Renta por Pagar					-111.028	-111.028
Saldo al 31 de diciembre del 2017	**300.000**	**811.558**	**1.650.789**	**706.788**	**144.551**	**3.613.685**
Transferencia a resultados acumulados				144.550	-144.550	0
Reconocimiento de ingreso por depreciación de revaluación PPE			-123.931	123.931		0
Ajuste por valor en acciones al VPP			103.952			103.952
Ajustes resultados acumuladas				-51.135		-51.135
Ajustes pérdidas / ganancias actuariales			-1.021			-1.021
Utilidad del ejercicio 2018					327.720	327.720
Provisión participación de trabajadores					-49.158	-49.158
Provisión impuesto a la renta por pagar					-119.287	-119.287
Saldo al 31 de diciembre del 2018	**300.000**	**811.558**	**1.629.789**	**924.134**	**159.275**	**3.824.756**

Las notas explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

Ing. Alfredo Jaramillo
GERENTE GENERAL

Ing. Jhonny Fierro
CONTADOR GENERAL

EDIFICAR S.A. EDIFICARSA

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en dólares americanos)

	Dic. 2018	Dic. 2017
Flujo de (en) Actividades de Operación:		
Recibido de clientes	12.189.432	2.313.784
Pagado a proveedores y trabajadores	-13.080.335	-1.460.035
Otros Activos no Corrientes	0	3.938
Efectivo provisto por (utilizado en) flujo de operación	**-890.903**	**857.686**
Flujo en Actividades de Inversión:		
Propiedad y equipo	-0	-1.175
Propiedades de inversión	0	-114
Activos financieros	-100	-715.960
Efectivo utilizado en flujo de inversiones	**-100**	**-717.249**
Flujo de financiamiento:		
Obligaciones con instituciones financieras, corto plazo	796.749	-1.003.907
Obligaciones con instituciones financieras, largo plazo	-231.992	547.687
Cuentaspor pagar relacionados	-138	510.000
Cuentaspor pagar terceros	40.000	0
Cuentas por pagar accionistas	52.893	-12.765
Efectivo utilizado en flujo de financiamiento	**657.512**	**41.016**
Incremento (disminución) del flujo de fondos	**-233.491**	**181.453**
Saldo inicial de caja y bancos	265.018	83.565
Saldo final de caja y bancos	**31.527**	**265.018**

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los Estados Financieros

Ing. Alfredo Jaramillo
GERENTE GENERAL

Ing. Jhonny Fierro
CONTADOR GENERAL

EDIFICAR S.A. *EDIFICARSA*

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en dólares americanos)

	Dic. 2018	Dic. 2017
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR FLUJO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad Neta	**159.275**	**144.550**
Cargos a resultados que no representan flujo de efectivo:		
Depreciación de activos fijos	128.504	108.517
Deterioro de propiedades de inversión	63.388	112.414
Amortizaciones	3.284	3.938
Provisión para cuentas incobrables	30.025	176.061
Povisión jubilación patronal y desahucio	15.190	22.667
Provisión participación a trabajadores	49.158	45.102
Provisión impuesto a la renta	119.287	111.028
	568.112	**724.276**
Operaciones del período:		
Cuentas y documentos por cobrar no relacionados	-804.055	-241.664
Cuentas y documentos por cobrar relacionados	535	12.168
Otras cuentas y documentos por cobrar no relacionados	11.587.132	-3.841.326
Activos por impuestos corrientes	713.106	106.426
Anticipo a proveedores	127.725	-690.851
Cuentas y documentos por cobrar relacionados, largo plazo	146.564	-313.369
Cuentas y documentos por pagar no relacionados	-1.060.223	477.720
Obligaciones con el personal	-40.068	-19.167
Obligaciones con el IESS	-515	-3.738
Obligaciones con la administración tributaria	-235.133	36.742
Anticipos clientes	-11.872.580	4.653.033
Cuentas por pagar diversas	-15.306	-29.901
Provisión jubilación patronal y desahucio	-6.198	-12.662
Efectivo provisto por (utilizado en) flujo de operación	**-890.903**	**857.686**

Las notas explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

Ing. Alfredo Jaramillo
GERENTE GENERAL

Ing. Jhonny Fierro
CONTADOR GENERAL