

CPARMAS AUDITORES & CONSULTORES

DR. PATRICIO ARMAS DE LA BASTIDA
CPA – AUDITOR EXTERNO

INFORME SOBRE LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

A los Señores Accionistas de

NEXUSTERRA S.A.

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros de la compañía NEXUSTERRA S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, el estado del resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por lo mencionado en el párrafo 3 de este informe y por los efectos de aquellos ajustes, si los hubiera, que podrían haberse determinado que son necesarios, los estados financieros adjuntos presentan fielmente en todos los aspectos materiales la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera .

Fundamento de la opinión

2. 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 Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en el país, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética Profesional. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

CPARMAS AUDITORES & CONSULTORES

DR. PATRICIO ARMAS DE LA BASTIDA
CPA – AUDITOR EXTERNO

Otros Asuntos de Interés

3. De acuerdo a la Resolución de la Superintendencia de Compañías del 2 de diciembre de 2013 y publicada en el R.O. No. 146 del 18 de diciembre de 2013, se expide el "Reglamento De Funcionamiento De Las Compañías Que Realizan Actividad Inmobiliaria", y en el Tercer Artículo establece que: "Artículo Tercero.- Las compañías obligadas a aplicar el presente reglamento, que para el desarrollo proyectos inmobiliarios requieran de recursos dinerarios provenientes de promesas de compraventa de las unidades inmobiliarias de tales proyectos, deberán constituir de forma previa a su celebración un encargo fiduciario para que una administradora de fondos y fideicomisos administre dichos recursos.". NEXUSTERRA S.A. no ha cumplido con esta Resolución porque sus proyectos inmobiliarios, fueron anteriores a la expedición de este Reglamento. Con fecha 4 de diciembre de 2015 se inició la constitución del Fideicomiso ANEFI S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, para que administre los fondos relacionados con el proyecto de construcción de 577 unidades habitacionales denominadas "Los Almendros"; sin embargo, NEXUSTERRA S. A. continúa controlando los fondos para de este proyecto.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía en relación con los estados financieros

4. La Administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración considero necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía 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.

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

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

CPARMAS AUDITORES & CONSULTORES

DR. PATRICIO ARMAS DE LA BASTIDA

CPA – AUDITOR EXTERNO

5. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida 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 NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones 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 NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, 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 incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la anulación del control interno.
- 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.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables, así como las revelaciones hechas por la Administración de la Compañía.
- Concluimos sobre lo apropiado del use de la Administración, del principio contable de entidad en funcionamiento y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para continuar como un ente en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se nos requiere que llamemos la atención en

CPARMAS AUDITORES & CONSULTORES

DR. PATRICIO ARMAS DE LA BASTIDA
CPA – AUDITOR EXTERNO

nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dicha revelación es insuficiente, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la empresa deje de ser una entidad en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía NEXUSTERRA S.A., entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría que fueron planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Enero 21, 2018



Dr. Celso Patricio Armas de la Bastida
Registro en la Superintendencia de Compañías No. 0584