

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas
Inversiones Inmobiliarias CECG S.A.
Guayaquil, 2 de abril del 2018

Opinión:

Hemos auditado los estados financieros separados que se adjuntan de **Inversiones Inmobiliarias CECG S.A.** que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contables y notas explicativas a los estados financieros.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **Inversiones Inmobiliarias CECG S.A.** al 31 de diciembre de 2017, así como el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para las PYMES).

Fundamentos de la opinión:

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más detalladamente en la sección de "Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía **Inversiones Inmobiliarias CECG S.A.** de acuerdo con el Código de Ética del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido en nuestra auditoría proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía sobre los estados financieros:

La Administración de **Inversiones Inmobiliarias CECG S.A.** es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para las PYMES), y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha a menos que la Administración intente liquidar la Compañía o cesar operaciones, o no tiene otra alternativa realista sino hacerlo.

La Administración de **Inversiones Inmobiliarias CECG S.A.** es responsable de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoria de los estados financieros:

Los objetivos de nuestra auditoria son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoria que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoria realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoria detecte siempre un error material cuando existe. Los errores materiales pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman, basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoria de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoria, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoria. Además, como parte de nuestra auditoria:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoria para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoria suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoria con el fin de diseñar procedimientos de auditoria que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la Compañía.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoria obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoria sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoria obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoria. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la **Administración de Inversiones Inmobiliarias CECG S.A.** en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y momento de realización de la auditoria planificados y los hallazgos significativos de la auditoria, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoria.

También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía **Inversiones Inmobiliarias CECG S.A.** una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de la que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración de la Compañía, determinamos los más significativos en la auditoria de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoria. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoria salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superaran los beneficios de interés público del mismo.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios:

Nuestros informes adicionales requeridos por las Normas de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros delitos y nuestra opinión sobre: el cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción de **Administración de Inversiones Inmobiliarias CECG S.A.** por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre del 2017, se emite por separado.

Auditor Externa Varela & Patiño Ltda.
AUDITORES EXTERNOS VARELA & PATIÑO CIA. LTDA.
No. de Registro en
La Superintendencia
De Compañías SC-RNAE-905

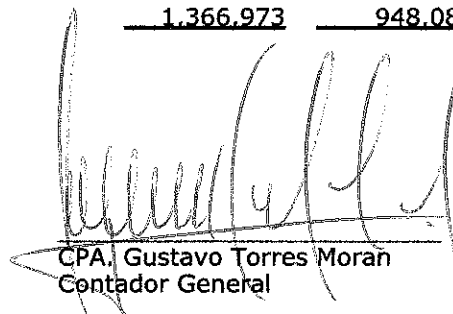

Carlos Manuel Varela Patiño
Socio

INVERSIONES INMOBILIARIAS CECG S.A.**ESTADOS SEPARADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en dólares estadounidenses)**

Notas	ACTIVOS	2017	2016
	ACTIVOS CORRIENTES:		
4	Efectivo y equivalentes de efectivo	2,123	2,080
5	Activos financieros, neto	108,169	60,243
10	Activos por impuestos corrientes	<u>157</u>	<u>0</u>
	TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	<u>110,449</u>	<u>62,323</u>
	ACTIVOS NO CORRIENTES:		
6	Propiedades, mobiliario y equipos, neto	4,312	0
7	Propiedades de inversión	<u>1,252,212</u>	<u>886,762</u>
	TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	<u>1,256,524</u>	<u>886,762</u>
	TOTAL ACTIVOS	<u>1,366,973</u>	<u>949,085</u>
	<u>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS</u>		
	PASIVOS CORRIENTES:		
8	Pasivos financieros	6,032	0
10	Pasivos por impuestos corrientes	<u>98</u>	<u>48</u>
	TOTAL PASIVOS CORRIENTES	<u>6,130</u>	<u>48</u>
	PASIVOS NO CORRIENTES:		
11	Pasivos Financieros no corrientes	<u>1,279,904</u>	<u>889,455</u>
	TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	<u>1,279,904</u>	<u>889,455</u>
	TOTAL PASIVOS	<u>1,286,034</u>	<u>889,503</u>
	<u>PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS:</u>		
13	Capital social	5,000	5,000
14	Aporte para futuras capitalizaciones	111,500	65,000
16	Resultados acumulados	<u>(35,561)</u>	<u>(10,418)</u>
	TOTAL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	<u>80,939</u>	<u>59,582</u>
	TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	<u>1,366,973</u>	<u>948,085</u>



Ing. Carlos Cueva González
Representante Legal

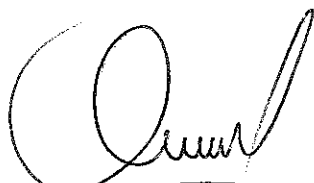


CPA. Gustavo Torres Morán
Contador General

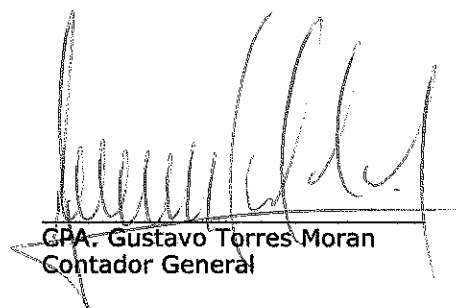
INVERSIONES INMOBILIARIAS CECG S.A.

**ESTADOS SEPARADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en dólares estadounidenses)**

<u>Notas</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>INGRESOS:</u>		
17	Ingresos por actividades ordinarias	33,157	3,200
17	Otros ingresos	<u>503</u>	<u>6</u>
	UTILIDAD BRUTA	<u>33,660</u>	<u>3,206</u>
	<u>GASTOS OPERACIONALES:</u>		
18	(-) Gastos de administración	57,837	13,209
	(-) Gastos financieros	138	74
	(-) Otros gastos	<u>828</u>	<u>341</u>
	TOTAL	<u>58,803</u>	<u>13,624</u>
	PERDIDA NETA DEL EJERCICIO	(<u>25,143</u>)	(<u>10,418</u>)



Ing. Carlos Cueva González
Representante Legal

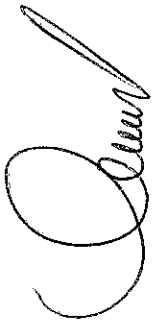


CPA. Gustavo Torres Moran
Contador General

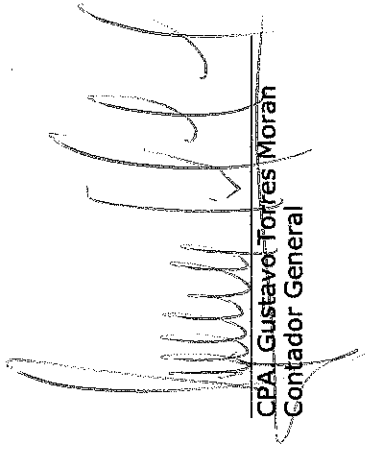
INVERSIONES INMOBILIARIAS CECG S.A.

**ESTADOS SEPARADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en dólares estadounidenses)**

	Capital social	Aporte para futuras capitalizaciones	Resultados acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2016	5,000	65,000	(10,418)	59,582
Aporte para futuras capitalizaciones	0	46,500	0	46,500
Resultado integral del año	0	0	(25,143)	(25,143)
Saldos al 31 de diciembre del 2017	5,000	111,500	(35,561)	80,939



Ing. Carlos Cueva González
Representante Legal



CPA Gustavo Torres Moran
Contador General

Ver políticas de contabilidad
y notas a los estados financieros

INVERSIONES INMOBILIARIAS CECG S.A.

**ESTADOS SEPARADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresados en dólares estadounidenses)**

2017

**FLUJOS DE EFECTIVO POR DE LAS ACTIVIDADES
DE OPERACIÓN:**

Efectivo recibido de clientes	(14,266)
Efectivo pagado a proveedores	(52,633)
Otras salidas de efectivo	(245)
Efectivo neto (utilizado) provisto por las actividades de operación	(67,144)

**FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES
DE INVERSIÓN:**

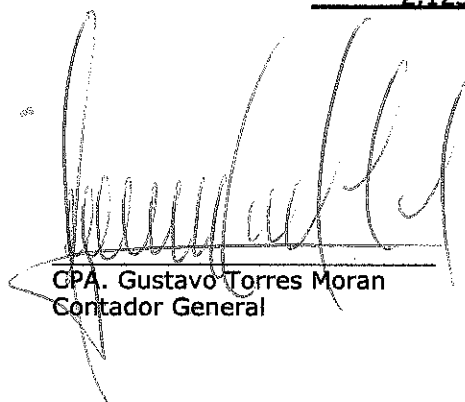
Adquisición de propiedad, planta y equipo	(4,312)
Adquisición de propiedades de inversión	(365,450)
Efectivo neto (utilizado) provisto por las actividades de inversión	(369,762)

**FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES
DE FINANCIAMIENTO:**

Aporte para futuro aumento de capital	46,500
Efectivo recibido y pagado de cuentas por pagar accionistas	390,449
Efectivo provisto (utilizado) por las actividades de financiamiento	436,949
Disminución neta del efectivo	43
Efectivo en caja y bancos al inicio del año	2,080
Efectivo en caja y bancos al final del año	2,123



Ing. Carlos Cueva González
Representante Legal



CPA. Gustavo Torres Moran
Contador General

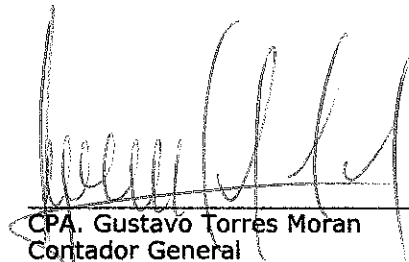
INVERSIONES INMOBILIARIAS CECG S.A.

**ESTADOS SEPARADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON LAS ACTIVIDADES DE
OPERACION
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresados en dólares estadounidenses)**

	<u>2017</u>
PERDIDA / UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	(25,143)
AJUSTES PARA CONCILIAR LA PERDIDA NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	
Depreciación de propiedades, planta y equipos	0
Provisión participación a trabajadores	0
Provisión impuesta a la renta	0
(Aumento) Disminución en:	
Activos financieros, neto	(47,926)
Otras entradas y salidas de efectivo	(157)
Aumento (Disminución) en:	
Pasivos financieros	6,032
Otras entradas y salidas de efectivo	<u>50</u>
EFFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION	(<u>67,144</u>)



Ing. Carlos Cueva González
Representante Legal



CPA. Gustavo Torres Moran
Contador General