

ANVIED S.A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

CONTENIDO:

- Informe del Auditor Independiente
- Estado de Situación Financiera
- Estado del Resultado Integral
- Estado de Cambios en el Patrimonio
- Estado de Flujos de Efectivo
- Notas a los Estados Financieros

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de

ANVIED S.A.

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Anvied S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estado de resultados integrales, 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 significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros para propósitos especiales.

2. La Administración de Anvied S.A. es responsable de la preparación de estos estados financieros de acuerdo con las políticas contables descritas en la Nota 2 y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros acorde a Normas Internacionales de Información financiera, y que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoria. Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoria. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoria para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoria comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoria 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 compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoria adecuado a las circunstancias , pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoria 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 auditoria que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoria.

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados han sido preparados, en todos los aspectos importantes, de conformidad con las políticas contables descritas en la Nota 2 y acorde a Normas Internacionales de Información financiera.

Base Contable y restricción de uso

5. Sin calificar nuestra opinión, informamos que tal como se explica en la Nota 2, los estados financieros adjuntos de Anvied S.A. correspondientes al año terminado al 31 de diciembre del 2017, fueron preparados de acuerdo a normas internacionales información financiera y están destinados únicamente para información y uso de la Administración de la compañía y la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Consecuentemente, los estados financieros adjuntos no pueden ser utilizados para otros fines.

Guayaquil, Ecuador
Marzo 30, 2018

Mora & Asociados.

MORA & ASOCIADOS
SC.RNAE-2-767

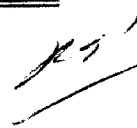

HAROLD X. MORA RAMIREZ
Socio
N° de Licencia
Profesional: 13.354

ANVIED S.A.

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

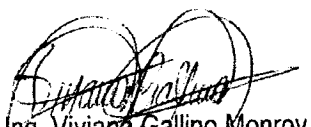
ACTIVO

	<u>Notas</u>	
ACTIVO CORRIENTE:		
Efectivo y equivalentes al efectivo	3	\$ 256.629
Inversiones	4	1.452.945
Credito tributario	5	209.440
Total activo corriente		\$ <u>1.919.014</u>
ACTIVO NO CORRIENTE	6	
Terrenos		\$ 3.370.844
Edificios		4.042.658
(-)Depreciación acumulada		(1.271.240)
Inversiones		357.985
Cuentas por cobrar		330.180
Total activo no corriente		\$ <u>6.830.427</u>
TOTAL DEL ACTIVO		\$ <u><u>8.749.441</u></u>



PASIVO Y PATRIMONIO

	<u>Notas</u>		
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar	7	\$	1.632.771
Obligaciones bancarias	8		47.334
Impuestos	9		17.882
Obligaciones acumuladas	10		6.202
Total pasivo corriente		\$	<u>1.704.189</u>
 PASIVOS NO CORRIENTES:			
Cuentas por pagar no corrientes	11	\$	5.674.169
Provisiones	12		4.326
Total pasivo no corriente		\$	<u>5.678.495</u>
 Total pasivos		\$	<u>7.382.684</u>
 PATRIMONIO:	13		
Capital Social		\$	10.000
Aportes para futuras capitalizaciones			25.914
Reservas			1.090.077
Utilidades acumuladas años anteriores			232.259
Resultado integral			8.507
Total Patrimonio		\$	<u>1.366.757</u>
 TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		\$	<u><u>8.749.441</u></u>

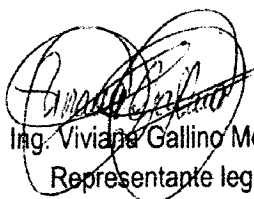

Ing. Viviana Gallino Monroy
Representante legal

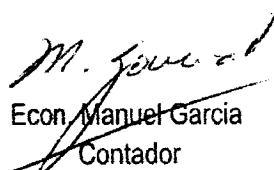

Econ. Manuel Garcia
Contador

ANVIED S.A.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	
INGRESOS	14	\$ 639.769
COSTO DE VENTAS		<u>-</u>
MARGEN BRUTO		\$ <u>639.769</u>
Gastos de administración	15	(519.825)
Gastos de ventas		(15.020)
Gastos financieros		(5.812)
Otros ingresos-otros egresos		<u>(71.373)</u>
UTILIDAD (PERDIDA) ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		\$ <u>27.739</u>
Participación trabajadores		(4.161)
Impuesto a la renta		(15.071)
TOTAL RESULTADO INTEGRAL		\$ <u><u>8.507</u></u>


Ing. Viviana Gallino Monroy
Representante legal

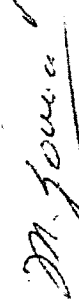

Econ. Manuel Garcia
Contador

ANVIED S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Aportes para futuras capitalizaciones	Reservas	Utilidades acumuladas años anteriores	Resultado Integral	Total
Saldos al 31 de Diciembre de 2016	\$ 10.000	25.914	1.090.077	249.568	(17.309)	1.358.250
Transferencias				(17.309)	17.309	
Resultado integral					8.507	8.507
Saldos al 31 de Diciembre de 2017	\$ 10.000	25.914	1.090.077	232.259	8.507	1.366.757


Ing. Viviana Gallino Montroy
Representante legal


Econ. Manuel Garcia
Contador

ANVIED S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Recibido de compañías relacionadas y terceros	\$ 1.207.987
Pago a compañías relacionadas, proveedores y otros	(293.682)
Pago operacional	(394.211)
Impuesto a la renta	(15.071)
Otros	473.554

flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación \$ 978.577

FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:

Adquisición/ Venta de propiedades	\$ (634.848)
Certificados	(92.348)

flujo neto de efectivo proveniente de actividades de inversión \$ (727.196)

FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Obligaciones bancarias	\$ (3.911)
------------------------	------------

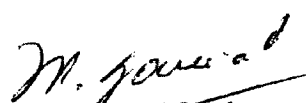
flujo neto de efectivo proveniente de actividades de financiamiento \$ (3.911)

EFFECTIVO Y BANCOS

Aumento (disminución) neto durante el año	\$ 247.470
SalDOS al inicio del año	\$ 9.159

SalDOS al final del año \$ 256.629


Ing. Viviana Gallino Monroy
Representante legal


Econ. Manuel Garcia
Contador

ANVIED S.A.

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL

La compañía tiene vigencia jurídica desde el 11 de mayo de 1998, y tiene por objeto social realizar actividades de la construcción de toda clase de viviendas vecina o unifamiliar. Podrá importar o arrendar maquinaria liviana y pesada para la construcción, entre otras actividades según su Estatuto Social.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de Anvied S.A.

NOTA 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de Anvied S.A. han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF. Mediante Resolución N° 06.Q.ICI.004 de 21 de agosto de 2006, la Superintendencia de Compañías, valores y seguros adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" y determinó que su aplicación sea obligatoria por parte de las Compañías y entidades sujetas al Control y Vigilancia.

En lo referente a la resolución N°UAF-DG-2012-0035 de la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), publicada en el Registro Oficial N°710, de fecha 24 de mayo de 2012, la compañía ha cumplido con los reportes y demás obligaciones indicadas en dicha resolución.

b) Moneda funcional

La moneda funcional de la compañía es el Dólar de los Estados Unidos de Norteamérica (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

c) Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, el cual está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de bienes y servicios.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

d) Propiedad, planta y equipos

Las partidas de propiedad, planta y equipos se miden inicialmente por su costo. El costo de propiedad, planta y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con su ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto con la Administración de la compañía. Después del reconocimiento inicial, propiedad, planta y equipos son registrados al costo menos la depreciación acumulada.

Los gastos de reparación y mantenimiento de estos activos son registrados en resultados en el periodo que se producen.

El método de depreciación aplicado es el de línea recta, la vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados a final de cada año. La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedad, planta y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en los resultados del año.

e) Propiedad de inversión

Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalía o ambas y se miden en su reconocimiento inicial y posterior al costo.

f) Deterioro del valor de los activos

Al final de cada periodo, la Administración de la compañía evalúa los valores en libros de los activos a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro.

g) Impuestos

El gasto por impuesto a la renta equivale a la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido, si lo hubiere. El impuesto corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos y gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles en el mismo año. El pasivo por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas.

Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconocen fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

h) Beneficios a empleados

El costo de beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es definido mediante la respectiva valoración actuarial emitida por un actuario autorizado al final de cada año.

De acuerdo a las disposiciones legales vigentes se reconoce un pasivo y gasto por concepto de participación de los trabajadores, este beneficio se calcula a la tasa del 15% de la utilidad contable al final de cada año.

i) Ingresos

Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, o bonificación que la compañía pueda otorgar.

j) Prestamos

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable. Estos préstamos se registran a su costo subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

k) Efectivo y equivalentes al efectivo

Incluye activos financieros líquidos y depósitos que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

l) Cuentas por cobrar

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables e incluyen principalmente cuentas por cobrar a compañías relacionadas y clientes. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses.

Las cuentas por cobrar incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar a terceros.

m) Cuentas por pagar

Son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables e incluyen principalmente cuentas por pagar a relacionados y proveedores. Se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses.

n) Costos y gastos

Se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectuó el pago, y se registran en el periodo en que se conocen.

o) Estimaciones y juicios contables

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a su actividad económica, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían diferir de sus efectos finales.

NOTA 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Son valores de libre disponibilidad y al 31 de diciembre del 2017 presenta saldos en bancos locales, los cuales no generan interés.

Banco del Pichincha	\$	281
Banco Internacional		<u>256.348</u>
Total	\$	<u><u>256.629</u></u>

NOTA 4. INVERSIONES

Al 31 de diciembre del 2017, la compañía mantiene Inversiones financieras representados por medio de certificados de depósito en el Banco Internacional, con tasas que fluctúan del 3.8% al 5%.; en plazos que van de los 190 a 368 días. Su saldo es de \$1.452.945.

NOTA 5. CREDITO TRIBUTARIO

Al 31 de diciembre del 2017, se presentan los siguientes saldos:

Retenciones en la fuente	\$	35.662
Crédito Tributario		<u>173.778</u>
Total	\$	<u>209.440</u>

NOTA 6. ACTIVO NO CORRIENTE

Los movimientos de estas cuentas (costo y depreciación) por el año terminado el 31 de Diciembre del 2017, fueron los siguientes:

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Costo</u>	Saldo <u>Inicial</u>	Incrementos <u>y/o retiros</u>	Saldo <u>Final</u>	Tasa anual <u>de depreciación</u> %
Terrenos	\$ 3.370.844	-	\$ 3.370.844	-
Edificio	3.407.810	634.848	4.042.658	5
Total Costo	\$ 6.778.654		\$ 7.413.502	
Depreciación Acumulada	(1.125.274)		(1.271.240)	
Total	\$ 5.653.380	-	\$ 6.142.262	

En la cuenta Inversiones se presenta un saldo de \$357.985. por el 50% de participación accionaria en la compañía Tableros y Controles Eléctricos S.A.

El Activo no corriente también presenta Cuentas por cobrar, al 31 de diciembre del 2017 se detalla:

Cuentas por cobrar relacionados

Tableros y Controles Eléctricos S.A.	\$	218.000
Inmobiliaria Vianed S.A.		111.780
Kloden S.A.		400
Total	\$	<u>330.180</u>

NOTA 7. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2017, se presenta el siguiente saldo:

Relacionados

Electroleg S.A.	\$ 1.025.607
Integral Eléctrica S.A.	207.474
Inmobiliaria Vianed S.A.	20.000
Accionistas	189.163

No relacionados

Accionistas	190.527
Total	\$ <u>1.632.771</u>

Estas obligaciones no le generan a la Compañía ninguna carga financiera.

NOTA 8. OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de diciembre del 2017, se presenta una obligación bancaria con el Banco Internacional por concepto de sobregiro con un saldo \$ 47.334.

NOTA 9. IMPUESTOS

Los saldos al 31 de Diciembre del 2017, son los siguientes:

Impuesto a la Renta	\$ 15.071
Retenciones en la fuente	2.544
Retenciones de I.V.A.	267
Total	\$ <u>17.882</u>

NOTA 10. OBLIGACIONES ACUMULADAS

Al 31 de diciembre del 2017, se presentan los siguientes saldos:

Participación de empleados	\$	4.161
Beneficios sociales		1.933
I.E.S.S. por pagar		108
Total	\$	<u>6.202</u>

NOTA 11. CUENTAS POR PAGAR NO CORRIENTES

Presenta al 31 de diciembre del 2017, por los siguientes saldos:

Relacionados

Electroleg S.A.	\$	4.102.427
Integral Eléctrica S.A.		829.895
Inmobiliaria Vianed S.A.		80.000
Accionistas		<u>661.847</u>
Total	\$	<u>5.674.169</u>

Estas obligaciones a largo plazo no le generan a la Compañía ninguna carga financiera.

NOTA 12. PROVISIONES

A continuación, el detalle de las provisiones al 31 de diciembre del 2017.

Jubilación Patronal	\$	2.949
Bonificación Desahucio		<u>1.376</u>
Total	\$	<u>4.326</u>

NOTA 13. PATRIMONIO

13.1 **Capital social** - Se presenta totalmente suscrito y pagado. Al 31 de diciembre del 2017, la composición accionaria es la siguiente:

<u>Accionistas</u>	<u>País</u>	<u>Porcentaje de Partici-</u>		<u>Capital</u>
		<u>pación %</u>		
Gallino Avegno Eduardo Francisco	Ecuador	25,000	\$	2.500.00
Monroy Alcivar de Gallino Blanca	Ecuador	25,000		2.500.00
Gallino Monroy Andrea	Ecuador	16,667		1.666.68
Gallino Monroy Viviana	Ecuador	16,666		1.666.64
Gallino Monroy Eduardo	Ecuador	16,667		1.666.68
		<u>100,000</u>	<u>\$</u>	<u>10,000.00</u>

13.2 **Aportes para futuras capitalizaciones** - Al 31 de diciembre del 2017, se presentan saldo por concepto de aportes en efectivo para el aumento del capital social. Su saldo es \$25.914.

13.3 **Reservas** - Al 31 de diciembre del 2017, las reservas presentan un saldo de \$1.090.077. a continuación su respectivo detalle:

Reserva legal - Presenta un saldo de \$4.083.

Otras Reservas - Presenta un saldo de \$1.085.994.

13.4 **Utilidades acumuladas** - Refiere saldos provenientes de los resultados de ejercicios anteriores que están pendientes de liquidar.

Utilidades acumuladas años anteriores - Al 31 de diciembre del 2017, se presenta un saldo de \$232.259.

NOTA 14. INGRESOS

Los ingresos al 31 de diciembre del 2017 fueron de \$639.769. y se generaron principalmente por concepto de arriendo comercial.

NOTA 15. COSTOS Y GASTOS

Al 31 de diciembre del 2017, los gastos que se efectuaron se liquidaron en términos y condiciones equiparables a otras de igual especie, realizadas con terceros. A continuación su detalle:

Sueldos y beneficios sociales	\$	6.537
Aportes		1.067
Depreciación		145.966
Mantenimiento y reparaciones		193.878
Impuestos y contribuciones		26.126
Servicios básicos		5.781
Otros gastos		155.490
Gastos financieros		5.812
Total	\$	<u>540.657</u>

NOTA 16. CONTINGENCIAS

Al 31 de Diciembre del 2017, la compañía no presenta saldos en Activos y Pasivos Contingentes.

NOTA 17. EVENTOS SUBSECUENTES

Posterior a la fecha de emisión de los estados financieros o de la opinión del auditor independiente, no ha ocurrido ningún evento que amerite un ajuste o revelación en los estados financieros de la compañía.