

**EMUHOLD S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

**INDICE**

Informe de los auditores independientes

Estado separado de situación financiera

Estado separado de resultados integrales

Estado separado de cambios en el patrimonio

Estado separado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros separados

**Abreviaturas usadas:**

US\$	-	Dólar estadounidense
NIIF	-	Norma Internacional de Información Financiera
RUC	-	Registro Unico de Contribuyente
SRI	-	Servicio de Rentas Internas
Compañía		Emuhold S.A.

Q Av. Amazonas N21-147 y Robles, Of. 806  
T +593 (2) 2525 547  
Quito - Ecuador EC170526

G Av. Francisco de Orellana y Miguel H. Alcívar,  
Centro Empresarial Las Cámaras , Of. 401

T +593 (4) 2683 759  
Guayaquil - Ecuador EC090506  
[www.moorestephens.ec](http://www.moorestephens.ec)

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de

**Emuhold S.A.**

Guayaquil, 29 de abril del 2019

### Informe sobre la auditoría de los estados financieros separados

#### Opinión

Hemos auditado los estados financieros separados que se adjuntan de Emuhold S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018, y los correspondientes estados 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.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Emuhold S.A. al 31 de diciembre de 2018, y 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 (NIIF).

#### Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección "Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe.

Somos independientes de Emuhold S.A., de acuerdo con el Código de ética para Profesionales de la Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con esos requerimientos y con el código de ética de IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

A los Accionistas de  
**Emuhold S.A.**  
Guayaquil, 29 de abril del 2019

**Párrafo de énfasis**

Como se indica en la Nota 2.1, la Compañía prepara también estados financieros consolidados al 31 de diciembre del 2018, que se presentan en forma separada de estos estados financieros separados.

**Otra información**

La Administración de la Compañía es la responsable por la preparación de otra información. Otra información comprende el Informe anual del Gerente General (que no incluye los estados financieros separados ni el informe de auditoría sobre los mismos); la referida información fue obtenida antes de la fecha de emisión de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros separados de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros separados, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional, y considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros separados con nuestro conocimiento obtenido durante el desarrollo de nuestra auditoría y que deban ser reportadas.

Basados en el trabajo realizado, concluimos que no existen inconsistencias materiales a reportar sobre esta información.

**Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros separados**

La Administración de Emuhold S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros separados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros separados adjuntos, la Administración es responsable de evaluar la capacidad la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionadas con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista alguna otra alternativa realista.

La Administración de Emuhold S.A. es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

A los Accionistas de  
**Emuhold S.A.**  
Guayaquil, 29 de abril del 2019

**Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros separados**

Los objetivos de nuestra auditoría 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 auditoría que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría 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 auditoría de conformidad con las Normas Internacional de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error 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 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 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 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 auditoría 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 auditoría 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 auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.

A los Accionistas de  
**Emuhold S.A.**  
Guayaquil, 29 de abril del 2019

- 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.

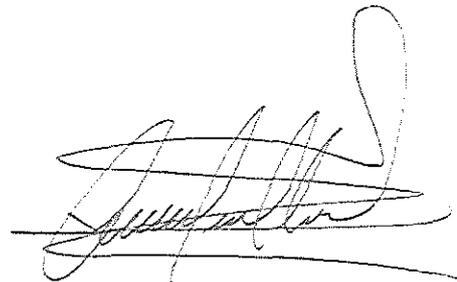
Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

**Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

Nuestra opinión por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2018, sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción de Emuhold S.A., se emite por separado.

MOORE STEPHENS

Número de Registro en la  
Superintendencia de Compañías,  
Valores y Seguros: SC-RNAE-2-760



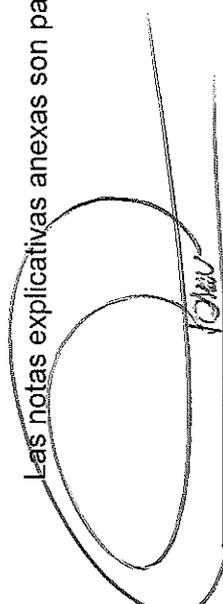
Fernando Castellanos R.  
Representante Legal  
No. de Registro: 36169

**EMU HOLD S.A.**

**ESTADO SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
(Expresados en dólares estadounidenses)

<u>Activo</u>	Referencia a Notas	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>Pasivo y patrimonio</u>	Referencia a Notas	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	41.749	48.182	Obligaciones bancarias	9	726.549	2.125.771
Documentos y cuentas por cobrar				Documentos y cuentas por pagar			
Compañías relacionadas	11	749.600	749.600	Proveedores		2.270	-
Impuestos por recuperar		-	8	Compañías relacionadas	11	750.000	1.243.636
Otras cuentas por cobrar	7	725.739	928.239	Otras cuentas por pagar	10	1.384.199	1.762.794
		<u>1.475.339</u>	<u>1.677.847</u>			<u>2.136.469</u>	<u>3.006.430</u>
Total del activo corriente		1.517.088	1.726.029	Total del pasivo corriente		2.863.018	5.132.201
Inversiones en acciones	8	3.054.259	3.682.245	Pasivos acumulados			
		<u>4.571.347</u>	<u>5.408.274</u>	Impuestos por pagar		21	-
Total del activo				PATRIMONIO (según estado adjunto)		1.708.308	276.073
				Total del pasivo y patrimonio		<u>4.571.347</u>	<u>5.408.274</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Sr. Alvaro Dassum  
Representante Legal



CPA. Juan Nieto  
Contador General

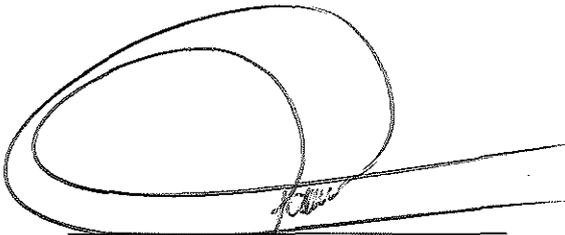


**EMUHOLD S.A.**

**ESTADO SEPARADO DE RESULTADOS INTEGRALES  
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2018	2017
Utilidad por inversión en fideicomiso	2.10	1.608.671	-
<u>Gastos operativos</u>			
Gastos administrativos	15	(11.688)	(8.332)
Gastos financieros		(178.055)	(132.147)
Participación en el resultado de asociadas	8	13.307	(100.025)
Utilidad (Pérdida) neta y resultado integral del año		<u>1.432.235</u>	<u>(240.504)</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Sr. Alvaro Dassum  
Representante Legal



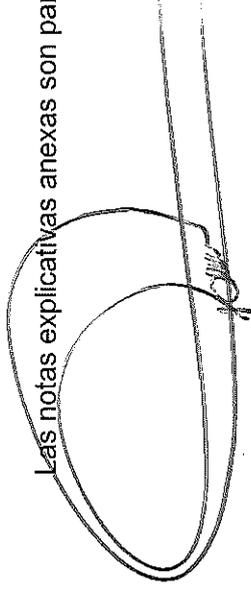
CPA. Juan Nieto  
Contador General

EMUHOLD S.A.

ESTADO SEPARADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018  
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Capital Social	Resultados Acumulados		
		Por aplicación inicial de NIIF	Resultados Acumulados	Total
Saldos al 1 de enero del 2017	1.000.800	(225)	(483.998)	516.577
Pérdida neta y resultado integral del año			(240.504)	(240.504)
Saldos al 31 de diciembre del 2017	1.000.800	(225)	(724.502)	276.073
Utilidad neta y resultado integral del año			1.432.235	1.432.235
Saldos al 31 de diciembre del 2018	1.000.800	(225)	707.733	1.708.308

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Sr. Alvaro Dassum  
Representante Legal



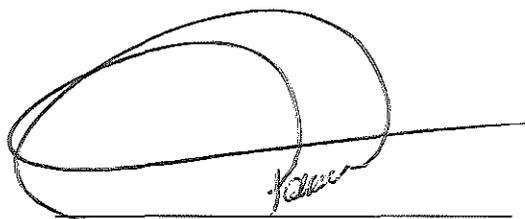
CPA. Juan Nieto  
Contador General

**EMUHOLD S.A.**

**ESTADO SEPARADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Nota	2018	2017
<b>Fujo de efectivo de las actividades de operación</b>			
Utilidades recibidas de Fideicomiso Tower Plaza	2.10 y 8	1.608.671	-
Devolución de aportes efectuados de Fideicomiso Tower Plaza	8	1.176.072	-
Aportes efectuados a Fideicomiso Metroplus	8	(534.779)	(850.750)
Pagado a proveedores y acreedores		<u>(10.538)</u>	<u>(5.898)</u>
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación		2.239.426	(856.648)
<b>Fujo de efectivo de las actividades de financiamiento</b>			
Préstamos efectuados		205.000	(205.000)
Préstamos recibidos de instituciones financieras		498.211	998.319
Pagos efectuados de préstamos de instituciones financiera		(2.075.454)	(467.521)
Préstamos recibidos de terceros		640.000	978.000
Pagos efectuados de préstamos de terceros		<u>(1.513.616)</u>	<u>(400.000)</u>
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de inversión		(2.245.859)	903.798
Aumento (disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo		(6.433)	47.150
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>48.182</u>	<u>1.032</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u><u>41.749</u></u>	<u><u>48.182</u></u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Sr. Alvaro Dassum  
Representante Legal



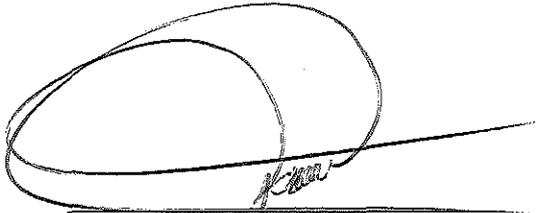
CPA. Juan Nieto  
Contador General

**EMUHOLD S.A.**

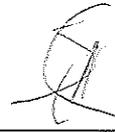
**CONCILIACION ENTRE LA UTILIDAD (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS  
PROVISTO POR (UTILIZADO EN) LAS ACTIVIDADES DE OPERACION  
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018  
(Expresados en dólares estadounidenses)**

	Referencia a Nota	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Utilidad (Pérdida) neta del año		1.432.235	(240.504)
Transacciones que no representan movimientos de efectivo			
Participación en el resultado de asociadas	8	<u>(13.307)</u>	<u>100.025</u>
		1.418.928	(140.479)
Cambios en activos y pasivos:			
Documentos y cuentas por cobrar		8	(175)
Documentos y cuentas por pagar		179.197	134.756
Inversiones en asociadas		<u>641.293</u>	<u>(850.750)</u>
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación		<u>2.239.426</u>	<u>(856.648)</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Sr. Alvaro Dassum  
Representante Legal



CPA. Juan Nieto  
Contador General

4