

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas
EKOPARK - DOS S.A.
Quito, Ecuador

Opinión:

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **EKOPARK - DOS S.A.**, los cuales incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, y los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **EKOPARK - DOS S.A.** al 31 de diciembre de 2018, así como de los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Base de la opinión:

3. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades con relación con esas normas se detallan más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de la Compañía de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA, por sus siglas en inglés), y hemos cumplido nuestras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido constituye una base suficiente y apropiada para nuestra opinión de auditoría.

Asuntos clave de auditoría:

4. Asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión al respecto, sin expresar una opinión por separado sobre los mismos. No hemos identificado asuntos clave de auditoría que deban ser informados.

Responsabilidades de la Administración sobre los Estados Financieros:

5. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de incorrecciones materiales, debido a fraude o error.

PBX +593 4 2367833 • Telf. 2361219 • E-mail pkf@pkfecuador.com • www.pkfecuador.com
Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edif. Finansur, piso 12 Of. 2 • P.O. Box 09-04-763 • Guayaquil

Teléfonos +593 2 2263959 • 2263960 • 2256814 • E-mail pkfuio@pkfecuador.com
Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edif. Prisma Norte, piso 4, Of. 404 • Quito

PKFECUADOR & Co. es una Firma Miembro de PKF International Limited, una red de Firmas legalmente independientes. Ni las otras Firmas Miembro, ni las Firmas corresponsales de la red, ni PKF International Limited, son responsables ni aceptan obligación alguna por el trabajo o asesoramiento que PKFECUADOR & Co. provee a sus clientes.



6. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha, a menos que pretenda liquidar la empresa o cesar operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.
7. La Administración es responsable de supervisar el proceso de generación de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de los Estados Financieros:

8. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrecciones materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detectará una incorrección material cuando exista. Una incorrección puede surgir por fraude o error, y se considera material si, de forma individual o conjunta, es razonable esperar que influya en las decisiones económicas de los usuarios sobre los estados financieros.
9. Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:
 - 9.1. Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrecciones materiales en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material por fraude es más alto que para una resultante de error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, tergiversaciones, o la anulación del control interno.
 - 9.2. Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
 - 9.3. Evaluamos la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas realizadas por la Administración.
 - 9.4. Concluimos sobre la idoneidad del uso del supuesto de negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre significativa relacionada con eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre significativa, tenemos la obligación de llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.

- 9.5. Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan razonablemente las transacciones y eventos subyacentes.
10. Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría 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 requisitos legales y reglamentarios:

11. De conformidad con el artículo 102 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, estamos obligados a opinar sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía en su calidad de sujeto pasivo. Nuestra opinión al respecto se emitirá en un informe por separado.

PKF Ecuador C.A.

11 de marzo de 2019
Guayaquil, Ecuador



Manuel García Andrade
Superintendencia de Compañías,
Valores y Seguros No. 02

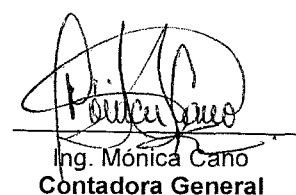
EKOPARK- DOS S.A.**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**

(Expresados en US Dólares)

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
<u>ACTIVOS</u>		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota H)	225,849	10,275
Cuentas y documentos por cobrar no relacionados (Nota I)	30,735	12,375
Servicios y otros pagos por anticipado	2,122	3,198
Activos por impuestos corrientes (Nota J)	677,812	827,908
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	936,518	853,756
ACTIVOS NO CORRIENTES:		
Propiedades de inversión (Nota K)	11,590,162	11,867,307
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	11,590,162	11,867,307
TOTAL DE ACTIVOS	12,526,680	12,721,063
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>		
PASIVOS CORRIENTES:		
Obligaciones con instituciones financieras (Nota L)	1,055,563	963,869
Cuentas y documentos por pagar no relacionados		1,236
Cuentas y documentos por pagar relacionados (Nota S)	104,363	31,316
Otras obligaciones corrientes (Nota M)	91,595	100
Pasivos por ingresos diferidos (Nota N)	299,226	337,575
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	1,550,747	1,334,096
PASIVOS NO CORRIENTES:		
Obligaciones con instituciones financieras (Nota L)	4,174,098	5,229,661
Pasivos por ingresos diferidos (Nota N)	194,224	439,601
Otros pasivos (Nota O)	140,064	127,942
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	4,508,386	5,797,204
PATRIMONIO (Nota P)		
Capital social	4,678,166	4,678,166
Resultados acumulados	1,789,381	911,597
TOTAL PATRIMONIO	6,467,547	5,589,763
TOTA PASIVOS Y PATRIMONIO	12,526,680	12,721,063



Lic. Verónica Vacca
Representante Legal



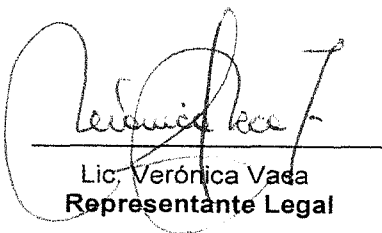
Ing. Mónica Cano
Contadora General



EKOPARK- DOS S.A.**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**

(Expresados en US Dólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2018	2017
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	2.291.777	2.071.338
GASTOS ADMINISTRATIVOS (Nota Q)	539.518	524.863
UTILIDAD OPERACIONAL	1.752.259	1.546.475
OTROS INGRESOS Y GASTOS:		
Otros ingresos	1.415	9.064
Gastos financieros (Nota R)	(444.019)	(545.156)
	(442.604)	(536.092)
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA	1.309.655	1.010.383
Impuesto a la renta (Nota T)	327.508	203.149
UTILIDAD NETA Y RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO	982.147	807.234



Lic. Verónica Vaca
Representante Legal



Ing. Mónica Cano
Contadora General



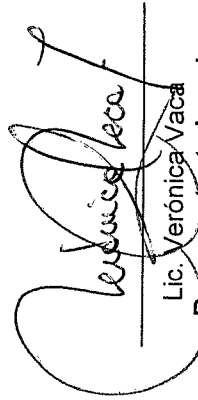
EKOPARK- DOS S.A.

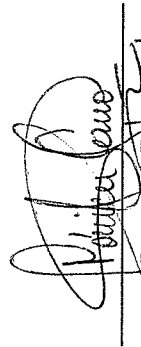
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Expresados en US Dólares)

	Capital social	Resultados acumulados
Saldo al 1 de enero de 2017	2,357,655	104,363
Incremento de capital social	2,320,511	
Utilidad del ejercicio		807,234
Saldo al 1 de enero de 2018	4,678,166	911,597
Distribución de utilidades		(104,363)
Utilidad del ejercicio		982,147
Saldo al 31 de diciembre de 2018	4,678,166	1,789,381


Lic. Verónica Vaca
Representante Legal


Ing. Mónica Cano
Contadora General

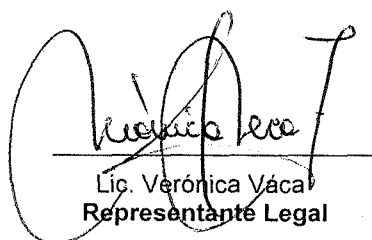


Vea notas a los estados financieros

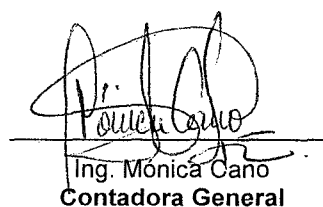
EKOPARK- DOS S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Expresados en US Dólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2018	2017
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes	2,001,814	2,157,308
Efectivo pagado a proveedores y empleados, neto	(307,936)	(624,026)
Otros ingresos	1,414	9,064
Otros gastos	(443,940)	(545,156)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	1,251,352	997,190
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades de inversión	(71,909)	(335,867)
EFFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(71,909)	(335,867)
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Obligaciones con instituciones financieras, neto	(963,869)	(880,172)
EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	(963,869)	(880,172)
AUMENTO (DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	215,574	(218,849)
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	10,275	229,124
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	225,849	10,275



Lic. Verónica Vaca
Representante Legal



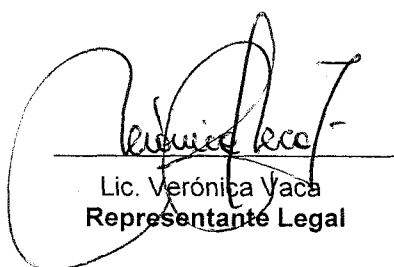
Ing. Mónica Cano
Contadora General



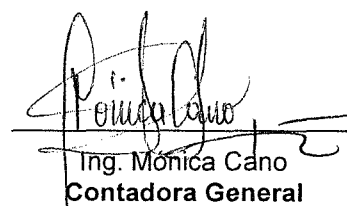
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Expresados en US Dólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2018	2017
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
UTILIDAD DEL EJERCICIO	982,147	807,234
Ajustes por:		
Depreciación de propiedades de inversión	349,054	338,735
Amortización pagos anticipados	17,914	19,578
Devengo de ingresos diferidos	(360,571)	(314,249)
	<u>988,544</u>	<u>851,298</u>
Variación de activos y pasivos corrientes:		
Cuentas y documentos por cobrar, neto	(18,360)	(32,157)
Otros activos	133,258	74,064
Cuentas y documentos por pagar, neto	(32,552)	(22,754)
Otros pasivos	180,462	126,739
	<u>262,808</u>	<u>145,892</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u><u>1,251,352</u></u>	<u><u>997,190</u></u>



Lic. Verónica Yaca
Representante Legal



Ing. Mónica Cano
Contadora General

