

POLDER S.A.

Informe sobre el examen
de los estados financieros

Año terminado al
31 de diciembre de 2018.

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas
POLDER S.A.
Quito, Ecuador

Opinión:

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **POLDER 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 **POLDER 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 otras 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. Así mismo:
 - 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. Hemos comunicado a la Administración, entre otros asuntos, el alcance previsto, el cronograma y los hallazgos significativos de auditoría, así como las deficiencias significativas de control interno que fueron identificadas durante nuestra 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 Lc.

6 de marzo de 2019
Guayaquil, Ecuador



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

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

(Expresados en US Dólares)

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota H)	35.129	8.634
Cuentas y documentos por cobrar relacionadas (Nota O)	1.184.248	780.549
Otras cuentas y documentos por cobrar no relacionados (Nota I)	32.754	27.858
Activos por impuestos corrientes (Nota J)	94.952	80.524
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	1.347.083	897.565
ACTIVOS NO CORRIENTES:		
Cuentas y documentos por cobrar relacionados (Nota O)	45.018	134.708
Propiedades de inversión (Nota K)	7.171.419	7.188.187
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	7.216.437	7.322.895
TOTAL ACTIVOS	8.563.520	8.220.460
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES:		
Cuentas y documentos por pagar no relacionados	934	9.054
Cuentas y documentos por pagar relacionados (Nota O)	8.193.127	7.952.194
Otras obligaciones corrientes (Nota L)	70.510	35.680
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	8.264.571	7.996.928
PATRIMONIO (Nota M)		
Capital social	10.000	10.000
Reserva legal	5.000	5.000
Resultados acumulados provenientes de la adopción NIIF por primera vez	18.091	18.091
Resultados acumulados	265.858	190.441
TOTAL PATRIMONIO	298.949	223.532
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	8.563.520	8.220.460



Manuel Sosa
Vicepresidente Financiero

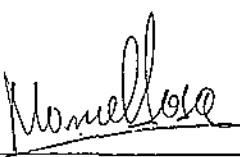


Manuel Fernández
Contador General

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

(Expresados en US Dólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2018	2017
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	720.000	536.872
GASTOS ADMINISTRATIVOS (Nota N)	479.955	354.186
GASTOS DE VENTAS	100	
UTILIDAD OPERACIONAL	239.945	182.686
OTROS INGRESOS Y GASTOS:		
Otros ingresos	348	
Otros gastos	910	
	(562)	
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION A LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA	239.383	182.686
Participación trabajadores (Nota P)	35.907	27.403
Impuesto a la renta:		
Corriente (Nota P)	38.367	25.622
UTILIDAD DEL EJERCICIO	165.109	129.661
Reserva legal		5.000
UTILIDAD NETA Y RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO	165.109	124.661


 Manuel Sosa
 Vicepresidente Financiero

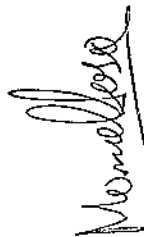

 Manuel Fernández
 Contador General

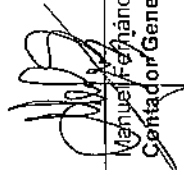
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Expresado en US Dólares)

	Capital social	Reserva legal	Resultados acumulados provenientes de la adopción NIIF por primera vez	Resultados acumulados
Saldo al 1 de enero de 2017	10.000		18.091	(140.149)
Apropiación de reservas		5.000		(5.000)
Absorción de pérdidas acumuladas				134.708
Ajustes en depreciación				45.767
Recuperación de anticipo de impuesto a la renta 2017				25.452
Utilidad del ejercicio				129.663
Saldo al 1 de enero de 2018	10.000	5.000	18.091	190.441
Ajustes por deducciones				(89.692)
Utilidad del ejercicio				165.109
Saldo al 31 de diciembre de 2018	10.000	5.000	18.091	265.858

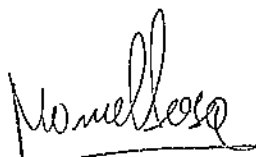

Manuel Sosa
Vicepresidente Financiero


Manuel Fernández
Contador General

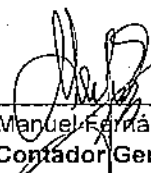
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Expresados en US Dólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2018	2017
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes	720.000	492.642
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(405.126)	(60.941)
Otros ingresos	348	
Otros gastos	(910)	
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	314.312	431.701
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades de inversión	(287.817)	(430.172)
EFFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(287.817)	(430.172)
INCREMENTO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	26.495	1.529
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	8.634	7.105
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	35.129	8.634



Manuel Sosa
Vicepresidente Financiero



Manuel Fernández
Contador 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 PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
UTILIDAD DEL EJERCICIO	165.107	129.661
Ajustes por:		
Depreciación de propiedades de inversión	304.585	279.971
	<u>469.692</u>	<u>409.632</u>
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
Cuentas y documentos por cobrar, neto	(423.023)	(44.230)
Cuentas y documentos por pagar, neto	267.643	66.299
	<u>(155.380)</u>	<u>22.069</u>
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>314.312</u>	<u>431.701</u>


 Manuel Sosa
 Vicepresidente Financiero


 Manuel Fernández
 Contador General