

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de:
ECCELLENZA S.A.

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros de la Compañía **ECCELLENZA S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, el estado de resultados integrales, estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio económico terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

2. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía **ECCELLENZA S.A.**, al 31 de diciembre de 2018, así como los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Fundamento de la opinión

3. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo a dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía **ECCELLENZA S.A.**, de conformidad con el Código de Ética para profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores junto con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en la República del Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidades de la dirección y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros

4. La dirección es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

5. En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en funcionamiento, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la dirección tiene la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no existe otra alternativa realista.
6. Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía **ECCCELLENZA S.A.**

7. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideraran materiales, si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

8. Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- 8.1. Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida 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 una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.

- 8.2. 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 eficacia del control interno de la Compañía.

- 8.3. Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.

8.4. Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Dirección, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no, una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere 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 funcionamiento.

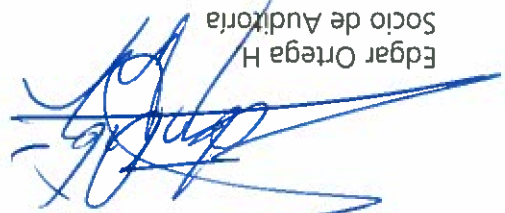
8.5. Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo sus revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de una manera que alcance una presentación razonable.

9. Comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada 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 normativos

10. Nuestro informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía **EXCELENZA S.A.**, como agente de percepción y retención, por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2018, se emite por separado.

UHY Assurance & Services Auditores Cía. Ltda.
RNAE 0603


Edgar Ortega H
Socio de Auditoría

Quito DM, 27 de Marzo de 2019

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Estados de Situación Financiera

ECCELLENZA S.A.

Al 31 de Diciembre de

2018

2017

Activos			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 4)		US\$	36.707
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar (Nota 5)			381.033
Activos por impuestos corrientes (Nota 6)			10.601
Total activos corrientes		US\$	428.340
Activos no corrientes			
Propiedades y equipos (Nota 7)		US\$	4.157.834
Total activos no corrientes		US\$	4.157.834
Total Activos		US\$	4.586.174
			608.128

Marcel Schollem
Representante Legal
ECCELLENZA S.A.



Jenny Becerra
Contadora General
ECCELLENZA S.A.



ECCELLENZA S.A.
Estados de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	2018	2017
Pasivos y Patrimonio de los Accionistas		
Pasivos corrientes		
Obligaciones financieras (Nota 8)	296,366	0
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar (Nota 9)	2,233,468	593,021
Obligaciones corrientes (Nota 10)	0	5
Total pasivos corrientes	2,529,834	593,026
Pasivos no corrientes		
Obligaciones financieras (Nota 11)	2,043,057	0
Total pasivos corrientes	2,043,057	0
Total pasivos	4,572,891	593,026
Patrimonio de los Accionistas		
Capital Social (Nota 12)	10,000	10,000
Reserva legal (Nota 12)	510	0
Resultados acumulados (Nota 12)	4,592	0
Resultados acumulados	(1,819)	5,102
Total patrimonio de los Accionistas	13,284	15,102
Total pasivos y patrimonio de los Accionistas	4,586,174	608,128

Marcel Scholem
Representante Legal
ECCELLENZA S.A.

Jenny Becerra
Contadora General
ECCELLENZA S.A.

ECCELLENZA S.A.

Estados de Resultados Integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Años terminados el

31 de Diciembre de

2018 2017

Gastos ordinarios

Gastos Administrativos y Ventas (Nota 13)

Ganancias / (pérdidas)

Ganancias
Perdidas

Ganancia y pérdida, neto

Resultado del ejercicio antes del impuesto a la renta

Impuesto a la renta corriente (Nota 14)

Total resultado integral del ejercicio

Utilidad neta por acción

Marcel Scholem
Representante Legal
ECCELLENZA S.A.

Jenny Becerra
Contadora General
ECCELLENZA S.A.

10 US\$	(71,436)	10 US\$	(6,139)
10x US\$	69,755	10x US\$	12,812
10B	(137)		(131)
US\$	69,618	US\$	12,681
US\$	(1,819)	US\$	6,542
US\$	0	US\$	(1,439)
US\$	(1,819)	US\$	5,102
US\$	(0.01)	US\$	0.03

ECCELLENZA S.A.

Estados de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total patrimonio</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2016	10,000	0	0	10,000
Resultado del ejercicio	0	0	5,102	5,102
Saldo al 31 de diciembre de 2017	10,000	0	5,102	15,102
Apropiación de reserva legal	0	510	(510)	0
Resultado del ejercicio	0	0	(1,819)	(1,819)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	10,000	510	2,773	13,284


 Marcel Scholem
 Representante Legal
 ECCELLENZA S.A.


 Jenny Becerra
 Contadora General
 ECCELLENZA S.A.

Estados de Flujos de Efectivo
Años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

31 de diciembre de 2018			
2017			
		US\$	
Flujos de efectivo por las actividades de operación:			
Efectivo por apalancamiento de clientes	(3,120)		
Efectivo por apalancamiento con proveedores	149,057		
Efectivo provisto / (utilizado) en las operaciones	145,937		
Efectivo provisto otros, neto	69,618		
Efectivo neto provisto en las actividades de operación	215,555		
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:			
Adiciones de propiedades y equipos (Nota 7)	(4,157,834)		
Efectivo neto (utilizado) en las actividades de inversión	(4,157,834)		
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento			
Relacionadas	1,638,614		
Obligaciones financieras	2,339,423		
Efectivo neto provisto en las actividades de financiamiento	3,978,037		
Incremento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	35,757		
Efectivo y equivalentes al inicio del año	950		
Efectivo y equivalentes al final del año (Nota 4)	36,707		
Conciliación de la pérdida neta al efectivo neto utilizado en las actividades de operación			
Resultado del ejercicio	(1,819)		
Ajustes:			
Impuesto a la renta corriente (Nota 14)	0		
Cambios netos en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	(3,120)		
Anticipo proveedores	221,000		
Activos por impuestos corrientes	(2,335)		
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	1,833		
Obligaciones corrientes	(5)		
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	215,555		
		US\$	

Marcel Schlem
Representante Legal
ECCLELENZA S.A.

Jenny Becerra
Contadora General
ECCLELENZA S.A.

ECCELLENZA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(1) Constitución y objeto

La Compañía **ECCELLENZA S.A.**, fue constituida en la ciudad de Quito mediante escritura pública de fecha 13 de diciembre de 2016 e inscrita en el Registro Mercantil la misma fecha. La Compañía tiene como objeto social la promoción de centros comerciales de servicios especializados o de comercio lícito; dar en concesión de derecho de uso, u otras formas legales de uso comercial los bienes de su propiedad, así como realizar promociones en los mismos.

(2) Bases de presentación y preparación de estados financieros

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación y presentación de los Estados Financieros de la Compañía se presenta a continuación:

Base de Presentación.-

Los estados financieros de la Compañía **ECCELLENZA S.A.**, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre de 2018 y 2017, así como, los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros de la República del Ecuador.

La preparación de los estados financieros, conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera, requieren el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables.

Pronunciamientos contables y su aplicación.-

Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés):