

MOPISE S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017

OPINIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de la Empresa
MOPISE S.A.

MI Opinión

1. En mi opinión, los estados financieros adjuntos, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de MOPISE S.A., al 31 de diciembre del 2017, así como de sus resultados y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera. He auditado los estados financieros adjuntos de MOPISE S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 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 notas explicativas.

Bases para la opinión

2. He realizado la auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Mi responsabilidad con base a esas normas se describen más al detalle en la sección Responsabilidades del Auditor para Auditoría de Estados Financieros de mi informe. Soy independiente de MOPISE S.A., de acuerdo a lo dispuesto al Código de Ética para Contadores Públicos emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA) he cumplido con mis otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos del Código de Ética. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable para mi opinión.

Responsabilidad sobre la Independencia del auditor y responsabilidad ética.

3. Mi objetivo fue obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye mi opinión. Una seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de acuerdo a las NIA siempre detectará una representación errónea importante cuando exista. Las representaciones erróneas pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si de forma individual o en conjunto, podrían influir razonablemente en las decisiones económicas de los usuarios tomadas sobre la base de estos estados financieros.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía en relación con los estados financieros

4. La administración es la responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las NIF y del control interno que la administración determinó necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o error. En la

preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelar, según aplique, los asuntos relacionados a continuidad o utilizar el principio de empresa en marcha como base contable, a menos que la dirección pretenda liquidar la empresa o cesar las operaciones o no tiene otra alternativa más realista que hacerlo. El Consejo de Administración es responsable de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

Otros asuntos

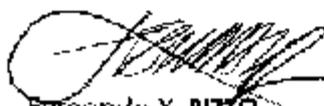
Los estados financieros que se acompañan:

6. Las secciones adjuntas a mi opinión son parte integral, e inclusive son y conforman mi opinión de auditoría y son las siguientes:
 - **SECCIÓN I** – Responsabilidades del Auditor para Auditoría de Estados Financieros de mi informe.
 - **SECCIÓN II** – Asuntos claves de auditoría.
 - **SECCIÓN III** – Negocio en marcha.

Énfasis

6. El informe del auditor independiente acerca del cumplimiento de las obligaciones tributarias, requerido en la Ley de Régimen Tributario interno se emitirá por separado.
7. El informe del auditor en el que procederá a verificar los procedimientos de prevención para el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos requeridos y dispuesto en el Artículo 32 de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos, expedidas mediante Resolución N° SCV.DSC.14.009 del 30 de Junio del 2014 y el Reglamento General a la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, mediante Decreto Ejecutivo N° 1331 del 23 de Febrero del 2017.

Guayaquil, 09 de Abril, 2018.



Fernando X. RIZZO
Licencia Profesional N° 17-5964
Superintendencia de Compañías
Registro: SC-RNAE-2 N° 569

SECCIÓN I

Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de Estados Financieros de mi Informe.

8. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en mi auditoría. Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y la información revelada 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 el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría 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 auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar mi opinión de auditoría.
9. Los objetivos de mi auditoría es el obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de desviaciones materiales, derivadas de fraude o error, y para emitir mi informe del auditor que incluye mi opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las NIA, detectará siempre una desviación material cuando ésta exista. Las desviaciones pueden surgir de un fraude o error y son consideradas materiales cuando, individualmente o en su conjunto, se espera que de forma razonable influencien en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre las bases de éstos estados financieros consolidados.
 - 9.1. Identifiqué y evalué los riesgos de desviaciones materiales de los estados financieros, derivados de fraude o error, diseñando y aplicando procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, y obtuve evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para mi opinión. El riesgo de no detectar desviaciones materiales que resulten de un fraude es mayor de las que resulten de un error, ya que el fraude puede involucrar conspiración, falsificación, omisión intencional, tergiversación, o la anulación de un control interno.
 - 9.1.1. Obtuve un entendimiento del control interno relevante para la auditoría para poder diseñar los procedimientos de auditoría apropiados den las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad.

9.1.2. Evalué la apropiada de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y sus revelaciones correspondientes realizadas por la administración.

9.1.3. Evalué la presentación general, la estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros presentan las transacciones y eventos subyacentes de forma que alcancen una presentación razonable.

10. Obtuve evidencia de auditoría suficiente y apropiada referente a la información financiera de las entidades y actividades del negocio dentro de las partes relacionadas para expresar mi opinión sobre los estados financieros en su conjunto. Soy responsable de la dirección, supervisión y desempeño de mi auditoría. Sigo siendo el único responsable de mi opinión sobre la auditoría.

SECCIÓN II

Asuntos claves de auditoría

11. Los asuntos importantes de mi auditoría fueron aquellos asuntos que, a mi juicio profesional, se consideró de mayor importancia en mi auditoría a los estados financieros. Los asuntos importantes de mi auditoría fueron seleccionados de aquellos comunicados a la Administración, sin embargo, no se ha procurado representar todos los asuntos discutidos con ellos. Mis procedimientos relativos a estos asuntos fueron diseñados en el contexto de mi auditoría de los estados financieros en su conjunto. Mi opinión sobre los estados financieros no es modificada con respecto a ninguno de los asuntos importantes de auditoría descritos abajo, y no expreso una opinión sobre estos asuntos individualmente.

• Deterioro de plusvalía

12. Con base a los NIIF, se requiere que la Administración pruebe cada ejercicio económico el monto de su plusvalía para determinar su deterioro o su revaluación. Esta prueba de deterioro anual fue razonable para mi auditoría debido a que el proceso de evaluación es complejo y altamente crítico y se basa en supuestos que están afectados por las expectativas futuras del mercado o por las condiciones económicas, particularmente en Ecuador cuando durante el año 2017 se superó, por factores exógenos y desastres naturales una recesión y disminución del flujo de efectivo en el mercado ecuatoriano. Como resultado, nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros, utilizar la valuación de un experto para ayudarnos a evaluar los supuestos y metodologías utilizadas por la Administración, en particular las relacionadas con el crecimiento de los ingresos previstos y el margen de ganancia para los contratos de arrendamientos sobre las Propiedades de Inversión. También nos enfocamos en lo apropiado de las revelaciones de la Administración sobre estos supuestos por los que el resultado de la prueba de deterioro es más sensible, esto es, aquellos que tienen un efecto más significativo en la determinación del monto recuperable de la plusvalía. Las revelaciones de la Administración sobre la plusvalía, están incluidos en la Nota 10, la cual explica específicamente que los pequeños cambios en los supuestos importantes utilizados, puede originar un deterioro en el monto de la plusvalía en un futuro.

• Obligaciones financieras a largo plazo.

13. Las revelaciones de la Administración sobre sus instrumentos financieros estructurados se incluyen en la Nota 11. Obligaciones financieras del exterior a una tasa de interés anual del 2.69289% del monto total de US\$2,002,750. Representa un alto índice de endeudamiento respecto a su Patrimonio. Como resultado, la deuda a largo plazo es significativa para mi auditoría. La Administración ha determinado que es necesario utilizar un modelo genere beneficios económicos futuros adecuados para cubrir esta obligaciones. Mis procedimientos de auditoría también incluyeron, entre otros, prueba de los controles de la administración relacionados con el desarrollo y la calibración del modelo y la confirmación de que la administración había decidido que no era necesario hacer ningún ajuste a los resultados del modelo para reflejar los supuestos que los participantes del mercado usarían en circunstancias similares.

SECCIÓN III

Negocio en Marcha.

14. Los estados financieros en su conjunto han sido preparados con bases contables de negocio en marcha. El uso de estas bases contables es apropiado a menos que la administración tenga la intención de liquidar a la empresa o detener las operaciones, o no tiene otra alternativa realista más que hacerlo. Como parte de mi auditoría de los estados financieros en su conjunto, he concluido que el uso de las bases contables de negocio en marcha por parte de la administración, en la preparación de los estados financieros en su conjunto es apropiado.
15. La administración no ha identificado una incertidumbre material que pueda dar lugar a una duda significativa sobre la capacidad de la empresa de continuar como un negocio en marcha, y por consiguiente no se revela en los estados financieros de la empresa. Con base en mi auditoría de los estados financieros en su conjunto, tampoco he identificado dicha incertidumbre material. Sin embargo, ni la administración ni el auditor pueden garantizar la capacidad de la empresa de seguir como negocio en marcha.