

**SINCORPSA**

**SINERGIA CORPORATIVA S.A**

*No sumamos, causamos un efecto superior...*

---

**Informe de los Auditores Independientes**

A los Accionistas de  
INDUSTRIAL E INMOBILIARIA PORBA S.A.  
Guayaquil, Ecuador

**Opinión**

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de INDUSTRIAL E INMOBILIARIA PORBA S.A., que corresponden al estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y los correspondientes estados de resultados del periodo y otro resultado integral, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de políticas contables significativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de INDUSTRIAL E INMOBILIARIA PORBA S.A., al 31 de diciembre de 2018, así como el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y el flujo de efectivo por el año terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES).

**Bases para nuestra opinión**

3. Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría NIA. Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más detalladamente en la sección de "Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética para Contadores Profesionales emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética, junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido en nuestra auditoría proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

**Otra información**

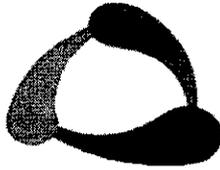
4. No existe otra información que sean reportadas conjuntamente o por separado al juego completo de los estados financieros de la Compañía, por lo cual, no es nuestra responsabilidad el expresar una opinión de otra información.

**Responsabilidades de la administración sobre los estados financieros**

5. La administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.
6. En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando la base de negocio en marcha en la contabilidad a menos que la administración intente liquidar la Compañía o cesar operaciones, o no tiene otra alternativa realista sino hacerlo.

---

*Dirección: Ciudadela Nueva Kennedy. Edificio Mack piso 3 Of.1  
José Alavedra 206 y Francisco. Rodríguez (Diagonal a Citybox)  
Teléfonos 2283884 - 2283759*



**SINCORPSA**

**SINERGIA CORPORATIVA S.A**

*No sumamos, causamos un efecto superior...*

7. Los miembros de la Administración de la Compañía son responsables de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

**Responsabilidades del auditor en relación con 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 errores significativos, ya sea por fraude o error y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Un aseguramiento razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error significativo cuando este exista. Los errores significativos pueden surgir de fraude o error y se consideran significativos siempre y cuando de manera individual o en su conjunto, estos pueden influir en las decisiones económicas que los usuarios de los estados financieros tomen sobre la base de dichos estados financieros.
9. Una descripción más detallada de las responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros se encuentra descrita en su Apéndice al informe de los auditores independientes adjunto.

**Restricción de uso y distribución**

10. Este informe se emite únicamente para información y uso de la Administración de la Compañía y no debe utilizarse para ningún otro propósito.

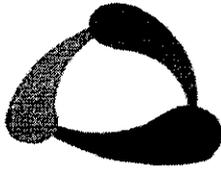
**Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios**

11. Nuestro informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, se emiten por separado.

*Sinergia Corporativa S.A.*

Abril 22, 2019  
SCV-RNAE-931

Manuel Franco - Socio



**SINCORPSA**

**SINERGIA CORPORATIVA S.A**

*No sumamos, causamos un efecto superior...*

Apéndice al Informe de los Auditores Independientes

Como parte de nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), ejercemos un juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Adicionalmente a lo establecido en las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), nuestra auditoría incluye también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que para que resulte de errores, como el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones intencionales, falseamiento, o la rescisión del control interno.
- Obtenemos 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 entidad. Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la administración del supuesto de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a 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 futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de las entidades o actividades comerciales para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la entidad. Somos los únicos responsable de nuestra opinión de auditoría.
- Nos comunicamos con los encargados del gobierno corporativo en relación con el alcance y el momento de la auditoría y los resultados de auditoría importantes, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.
- Determinamos aquellos asuntos que eran de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y por lo tanto son los asuntos clave de auditoría.
- Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que la ley o el Reglamento se oponga a la divulgación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe debido a posibles consecuencias adversas.

---

*Dirección: Ciudadela Nueva Kennedy, Edificio Mack piso 3 Of.1  
José Alavedra 206 y Francisco, Rodríguez (Diagonal a Citybox)  
Teléfonos 2283884 - 2283759*

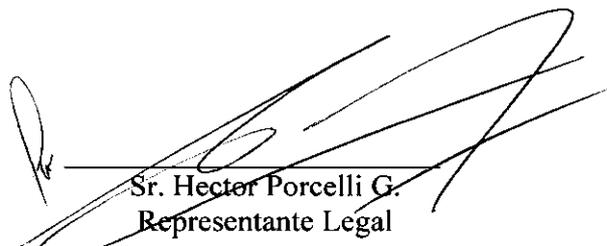
# INDUSTRIAL E INMOBILIARIA PORBA S.A.

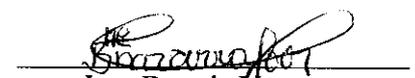
## Estados de Situación Financiera

Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		<i>(US Dólares)</i>	
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo	6	5,775	4,676
Activos por impuestos corrientes	10.1	753	232
Otros activos		-	3,650
Total activos corrientes		<u>6,528</u>	<u>8,558</u>
<b>Activos no corrientes:</b>			
Propiedades y equipos	7	1,077,524	1,118,521
Propiedades de inversión	8	378,928	376,903
Total activos no corrientes		<u>1,456,452</u>	<u>1,495,424</u>
Total activos		<u>1,462,980</u>	<u>1,503,982</u>

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		<i>(US Dólares)</i>	
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Cuentas por pagar accionistas	9	-	5,000
Pasivos por impuestos corrientes	10.2	9	70
Otros pasivos corrientes		<u>2,222</u>	<u>650</u>
Total pasivos corrientes		<u>2,231</u>	<u>5,720</u>
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Cuentas por pagar accionistas	9	<u>1,447,139</u>	<u>1,486,405</u>
Total pasivos no corrientes		<u>1,447,139</u>	<u>1,486,405</u>
Total pasivos		<u>1,449,370</u>	<u>1,492,125</u>
<b>Patrimonio:</b>			
Capital social	11		
Aportes para futura capitalización	11.1.	1,500	1,500
Reserva legal	11.2.	50,149	50,149
<b>Resultados Acumulados</b>	11.3.	353	353
(Pérdidas acumuladas) utilidades retenidas	11.4.	<u>(38,392)</u>	<u>(40,145)</u>
Total patrimonio		<u>13,610</u>	<u>11,857</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>1,462,980</u>	<u>1,503,982</u>

  
 Sr. Hector Porcelli G.  
 Representante Legal  
*Ver notas adjuntas a los estados financieros.*

  
 Ing. Brenda Navarro  
 Contadora General

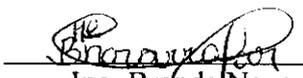
# INDUSTRIAL E INMOBILIARIA PORBA S.A.

## Estados de Resultados del Periodo y Otros Resultados Integrales

Por los Años Terminados el 31 de Diciembre de 2018 y 2017

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		<i>(US Dólares)</i>	
Ingresos por actividades ordinarias	12	7,276	5,335
Otros ingresos	13	75,252	111,658
Gastos de administración	14	<u>(79,324)</u>	<u>(168,698)</u>
<b>Utilidad (Pérdida) antes de impuesto a la renta</b>		<b>3,204</b>	<b>(51,705)</b>
Gasto por impuesto a la renta corriente	10.3.	<u>(1,451)</u>	<u>(2,902)</u>
<b>Utilidad (Pérdida) del ejercicio</b>		<b><u>1,753</u></b>	<b><u>(54,607)</u></b>

  
Sr. Héctor Porcelli G.  
Representante Legal  
*Ver notas adjuntas a los estados financieros.*

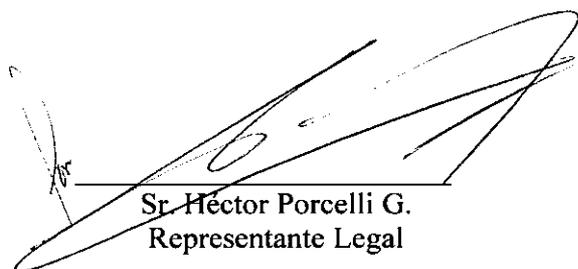
  
Ing. Brendal Navarro  
Contadora General

# INDUSTRIAL E INMOBILIARIA PORBA S.A.

## Estados de Cambios en el Patrimonio

Por los Años Terminados el 31 de Diciembre de 2018 y 2017

Notas	Capital social	Aporte Futura capitalización	Reserva legal	Resultados acumulados	
				Utilidades retenidas / Pérdidas acumuladas	Total
<i>(US Dólares)</i>					
Saldos al 1 de enero del 2017	1,500	50,149	353	41,066	93,068
Ajuste en propiedades de inversión	-	-	-	(26,604)	(26,604)
Utilidad neta	-	-	-	(54,607)	(54,607)
Saldos al 31 de diciembre del 2017	1,500	50,149	353	(40,145)	11,857
Utilidad neta	-	-	-	1,753	1,753
Saldos al 31 de diciembre del 2018	1,500	50,149	353	(38,392)	13,610



Sr. Héctor Porcelli G.  
Representante Legal

*Ver notas adjuntas a los estados financieros.*



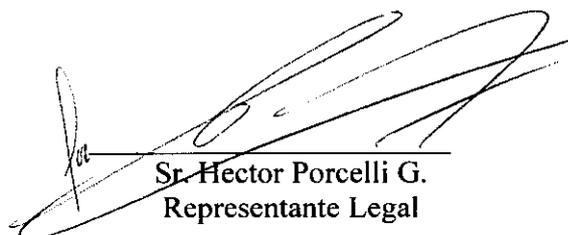
Ing. Brenda Navarro  
Contadora General

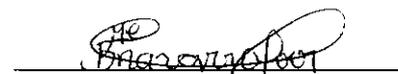
# INDUSTRIAL E INMOBILIARIA PORBA S.A.

## Estados de Flujos de Efectivo – Método Directo

Por los Años Terminados el 31 de Diciembre de 2018 y 2017

<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<i>(US Dólares)</i>	
<b>Flujos de efectivo utilizado en las actividades de operación:</b>		
Utilidad (Pérdida) del ejercicio	1,753	(54,607)
<b>Ajustes para conciliar el resultado integral total del año con el efectivo neto utilizado en actividades de operación</b>		
Depreciación de propiedades y equipos	7      40,997	22,873
Incremento (deterioro) de propiedades de inversión	8      (2,025)	64,186
Desistimiento de cuentas por pagar accionistas	(79,266)	(111,658)
Provisión para impuesto renta	10.3      1,451	2,902
<b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>		
Disminución (aumento) en otros activos corrientes	3,650	(50)
Disminución en activos por impuestos corrientes	930	1,796
Aumento en cuentas por pagar	1,572	650
Disminución en pasivos por impuestos corrientes	(2,963)	(4,647)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u>(33,901)</u>	<u>(78,555)</u>
<b>Flujos de efectivo en actividades de inversión:</b>		
Efectivo pagado por la compras de propiedades y equipos	-	(1,057,948)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>-</u>	<u>(1,057,948)</u>
<b>Flujo de efectivo en actividades de financiamiento</b>		
Aumento en obligaciones con accionistas	35,000	1,098,658
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	<u>35,000</u>	<u>1,098,658</u>
Aumento (disminución) neta de efectivo	1,099	(37,845)
Efectivo al inicio del período	4,676	42,521
Efectivo al final del período	6      5,775	4,676

  
 Sr. Hector Porcelli G.  
 Representante Legal

  
 Ing. Brenda Navarro  
 Contadora General

*Ver notas adjuntas a los estados financieros.*