

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los Accionistas de  
Inmobiliaria Royma S.A.

***Opinión***

He auditado los estados financieros que se acompañan de Inmobiliaria Royma S.A. (“la Compañía”), que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, y las notas que comprenden un resumen de las políticas importantes de contabilidad y otra información explicativa.

En mi opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Royma S.A. al 31 de diciembre de 2018, y su desempeño financiero, y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

***Fundamento de la Opinión***

Efectué la auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección “Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros”. Soy independiente de la Compañía de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables para la auditoría de los estados financieros en Ecuador, y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dichos requerimientos. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proveer una base para la opinión.

***Otros asuntos***

Dirijo la atención al hecho de que no he auditado el estado de situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2017, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y de las notas relacionadas, consecuentemente, no expreso ninguna opinión sobre las cifras comparativas presentadas.

***Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo en relación con los Estados Financieros***

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) y por el control interno que determina necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sean 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, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando el supuesto de negocio en marcha, a menos que, la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los Encargados del Gobierno Corporativo de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

### ***Responsabilidades del Auditor en relación con la Auditoría de los Estados Financieros***

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error significativo cuando éste exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran significativos si, individualmente o en agregado, pueden prever razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en los estados financieros.

Como parte de la auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), apliqué mi juicio profesional y mantuve mi escepticismo profesional durante toda la auditoría.

También:

- Identifiqué y evalué los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñé y desarrollé procedimientos de auditoría en respuesta a dichos riesgos, y obtuve evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proveer una base para mi opinión. El riesgo de no detectar errores significativos debido a fraude es mayor que en el caso de errores, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, representaciones erróneas, o la evasión del control interno.
- Obtuve un entendimiento del control interno relevante para la auditoría en orden a diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evalué lo apropiado de los principios de contabilidad utilizados y la razonabilidad de las estimaciones; así como la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluí sobre lo apropiado de utilizar, por parte de la Administración, el supuesto de negocio en marcha, basándome en la evidencia de auditoría obtenida, o si existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan causar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para continuar como negocio en marcha. Si concluyo que existe una incertidumbre material, estoy requerido a llamar la atención en el informe de auditoría sobre las correspondientes revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, modificar mi opinión. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que la Compañía no continúe como un negocio en marcha.

**ING. FREDDY VERDEZOTO CORTEZ**  
**PROFESIONAL INDEPENDIENTE**

- Evalué la presentación en conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de una manera tal que logran una presentación razonable.

Me comuniqué con los Encargados del Gobierno Corporativo en relación con, entre otros temas, el alcance y la oportunidad de la realización de la auditoría y cuando sea aplicable, los hallazgos significativos, incluyendo las deficiencias significativas en el control interno que identifique durante la auditoría.



Ing. Freddy Verdezoto Cortez  
Registro Nacional de Auditores Externos  
SCV-RNAE-920

Abril 30, 2019  
Guayaquil, Ecuador

INMOBILIARIA ROYMA S.A.  
(Guayaquil - Ecuador)

Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2017

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

<u>Activos</u>	<u>Notas</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u> (sin auditoria)
<b>Activos corrientes:</b>				
Efectivo y bancos	6	US\$	10,172	18,029
Impuestos corrientes	10		34,112	-
Inventarios	7		862,933	11,715
<b>Total activos corrientes</b>			<u>907,217</u>	<u>29,744</u>
<b>Activos no corrientes:</b>				
Propiedades de inversión	8		454,297	454,297
<b>Total activos no corrientes</b>			<u>454,297</u>	<u>454,297</u>
<b>Total activos</b>		US\$	<u>1,361,514</u>	<u>484,041</u>
<b><u>Pasivos y Patrimonio</u></b>				
<b>Pasivos corrientes:</b>				
Cuentas por pagar	9	US\$	177,250	200
Impuestos corrientes	10		2,583	-
<b>Total pasivos corrientes</b>			<u>179,833</u>	<u>200</u>
<b>Pasivos no corrientes:</b>				
Cuentas por pagar	9		1,181,139	483,112
<b>Total pasivos no corrientes</b>			<u>1,181,139</u>	<u>483,112</u>
<b>Total pasivos</b>			<u>1,360,972</u>	<u>483,312</u>
<b>Patrimonio:</b>				
Capital social	11		800	800
Resultados acumulados			(258)	(71)
<b>Total patrimonio</b>			<u>542</u>	<u>729</u>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		US\$	<u>1,361,514</u>	<u>484,041</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.



Ing. Roberto Bitar Mahuad  
Gerente General



C.P.A. Alberto Jaramillo Bautista  
Contador General

INMOBILIARIA ROYMA S.A.

Estado de Resultados Integrales

Año que terminó el 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas de 2017

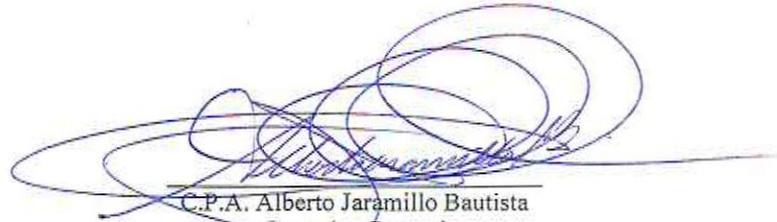
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u> <u>(sin auditoria)</u>
<b>Ingresos:</b>			
Venta por alquiler de bienes inmuebles	US\$	-	-
<b>Gastos operacionales:</b>			
Gastos bancarios		(188)	-
Pérdida antes de impuesto a la renta		(188)	-
Impuesto a la renta	10	-	-
Pérdida neta	US\$	(188)	-

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.



Ing. Roberto Bitar Mahuad  
Gerente General



C.P.A. Alberto Jaramillo Bautista  
Contador General

INMOBILIARIA ROYMA S.A.

Estado de Cambios del Patrimonio

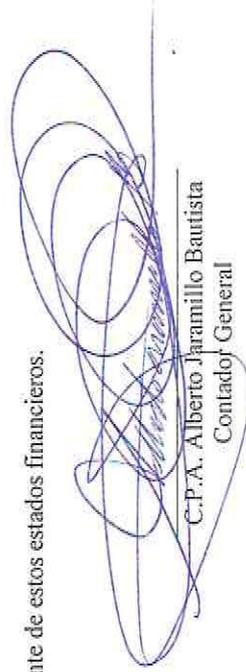
Año que terminó el 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas de 2017  
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Capital	Resultados	Patrimonio,
	social	acumulados	neto
Saldos al 31 de diciembre de 2016	US\$ 800	(71)	729
Pérdida neta	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2017	800	(71)	729
Pérdida neta	-	(187)	(187)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	US\$ 800	(258)	542

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.



Ing. Roberto Bitar Mahuad  
Gerente General



C.P.A. Alberto Jaramillo Bautista  
Contador General

INMOBILIARIA ROYMA S.A.

Estado de Flujos de Efectivo

Año que terminó el 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas de 2017

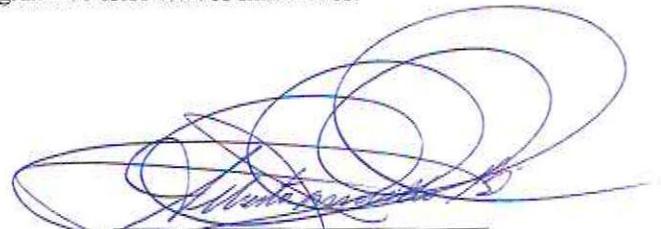
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>2018</u>	<u>2017</u> (sin auditoria)
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Recibido de clientes	US\$ -	-
Pagos a proveedores y otros	<u>(435,885)</u>	<u>(11,515)</u>
Efectivo (utilizado en) las actividades de operación	<u>(435,885)</u>	<u>(11,515)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Préstamos a partes relacionadas	<u>428,028</u>	<u>28,944</u>
Efectivo provisto por las actividades de financiamiento	<u>428,028</u>	<u>28,944</u>
(Disminución) incremento neto de efectivo y bancos	(7,857)	17,429
Efectivo y bancos al inicio del año	<u>18,029</u>	<u>600</u>
Efectivo y bancos al final del año	US\$ <u><u>10,172</u></u>	<u><u>18,029</u></u>
 CONCILIACIÓN DE LA PÉRDIDA NETA CON EL EFECTIVO (UTILIZADO EN) LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Pérdida neta	US\$ (188)	-
<i>(Aumento) disminución en Activos:</i>		
Impuestos corrientes	(34,112)	-
Inventarios	(406,218)	(11,715)
<i>Aumento (disminución) en Pasivos:</i>		
Cuentas por pagar	2,050	200
Impuestos corrientes	<u>2,583</u>	<u>-</u>
Efectivo (utilizado en) las actividades de operación	US\$ <u><u>(435,885)</u></u>	<u><u>(11,515)</u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.



Ing. Roberto Bitar Mahuad  
Gerente General



C.P.A. Alberto Jaramillo Bautista  
Contador General