



KPMG del Ecuador Cía. Ltda.
Av. Miguel H. Alcívar
Mz 302, solares 7 y 8
Guayaquil - Ecuador

Teléfonos: (593-4) 229 0697
(593-4) 229 0698
(593-4) 229 0699

Informe de los Auditores Independientes

A la Junta de Accionistas
Inmobiliaria Romabal Uno S. A.:

Informe sobre la Auditoría de los Estados Financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Inmobiliaria Romabal Uno S. A. ("la Compañía"), que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, y los estados de resultados y otros 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 nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Romabal Uno 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.

Base para la Opinión

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Nuestras responsabilidades de acuerdo con 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 de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión.

Otros Asuntos

Los estados financieros de Inmobiliaria Romabal Uno S. A. al y por el año que terminó 31 de diciembre de 2017 fueron auditados por otros auditores cuyo informe de fecha 6 de marzo del 2018, contiene una opinión no calificada sobre esos estados financieros.

(Continúa)

Otra Información

La Administración es responsable por la Otra Información, la cual comprende el informe del Gerente para presentación a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros; pero no se incluye como parte de los estados financieros ni de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la Otra Información y no expresamos ninguna otra forma de seguridad concluyente.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la Otra Información y, al hacerlo, considerar si hay una inconsistencia material entre esa información y los estados financieros o con nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría, o si, de algún modo, parecen contener un error material. Si, basándonos en el trabajo realizado, concluimos que existe un error material en esa Otra Información, estamos obligados a informar ese hecho. No tenemos nada que comunicar en este sentido.

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 (NIIF) aprobadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y por el control interno que determina es necesario para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de errores materiales, 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 la base contable 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

Nuestro objetivo es obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra 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 material cuando éste exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en agregado, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en estos estados financieros.

Como parte de nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y desarrollamos procedimientos de auditoría en respuesta a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar errores materiales 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.

(Continúa)

- Obtenemos 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 Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones; así como la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado de utilizar, por parte de la Administración, la base contable de negocio en marcha, basándonos 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 Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, estamos requeridos a llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre las correspondientes revelaciones en los estados financieros, o, si dichas revelaciones no son adecuadas, 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 continúe como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en su 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.

Nos comunicamos con los Encargados del Gobierno 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 identifiquemos durante nuestra auditoría.

KPMG del Ecuador
SC-RNAE 069

Marzo 8 de 2019


Maria del Pilar Mendoza
Socia

Inmobiliaria Romabal Uno 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>
Activos corrientes:			
Efectivo en caja y bancos	6	US\$ 5,318	53,587
Otras inversiones	7	692,138	576,514
Cuentas por cobrar comerciales		28,800	24,246
Otras cuentas por cobrar		858	-
Total activos corrientes		727,114	654,347
Activos no corrientes:			
Instalaciones y equipos	8	33,761	18,118
Propiedades de inversión	9	4,036,795	4,094,512
Total activos no corrientes		4,070,556	4,112,630
Total activos:		US\$ 4,797,670	4,766,977
<u>Pasivos y Patrimonio</u>			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar comerciales		US\$ 1,550	1,200
Impuesto a la renta por pagar	10	17,941	13,482
Otros impuestos por pagar		458	948
Total pasivos corrientes		19,949	15,630
Pasivos no corrientes:			
Otras cuentas por pagar		22,900	24,684
Impuesto diferido pasivo	10	745,284	759,521
Total pasivos no corrientes		768,184	784,205
Total pasivos:		788,133	799,835
Patrimonio:			
Capital acciones	11	1,440	1,440
Reserva legal	11	720	720
Resultados acumulados	11	4,007,377	3,964,982
Total patrimonio		4,009,537	3,967,142
Total pasivos y patrimonio		US\$ 4,797,670	4,766,977

Dr. Mario Borges De Prati
Gerente

Ing. Juan Parra
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros separados.

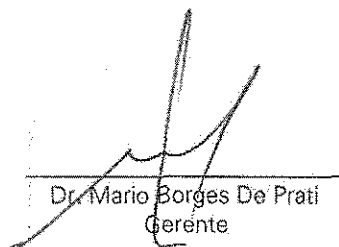
Inmobiliaria Romabal Uno S. A.

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\$)

	Notas	2018	2017
Ingreso de actividades ordinarias		US\$ 160,662	150,395
Gastos operativos	16	(127,428)	(119,744)
Utilidad en operaciones		33,234	30,651
Ingresos financieros		24,024	19,128
Utilidad antes de impuesto a la renta		57,258	49,779
Impuesto a la renta	10	(14,863)	(18,930)
Utilidad neta		42,395	30,849
Utilidad neta por acción ordinaria		US\$ 1.18	0.86


Dr. Mario Borges De Prati
Gerente


Ing. Juan Barra
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros separados.

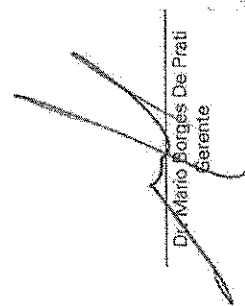
Inmobiliaria Romabal Uno S. A.

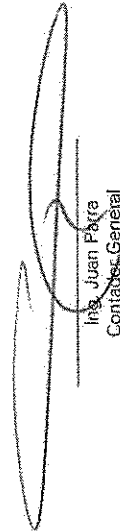
Estado de Cambios en el Patrimonio

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

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

		Resultados acumulados					Total patrimonio
		Capital acciones	Reserva legal	Reserva de capital	Por adopción inicial a las NIIF	Resultados acumulados	
Saldos al 1 de enero de 2017	US\$	1,440	720	193,560	3,451,692	288,881	3,934,133
Utilidad neta		-	-	-	-	30,849	30,849
Saldos al 31 de diciembre de 2017		1,440	720	193,560	3,451,692	319,730	3,984,982
Utilidad neta		-	-	-	-	42,395	42,395
Saldos al 31 de diciembre de 2018	US\$	1,440	720	193,560	3,451,692	362,125	4,009,537


Dr. Mario Borges De Prati
Gerente


Ing. Juan Párra
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros separados.

Inmobiliaria Romabal Uno 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\$)

	Notas	2018	2017
Utilidad neta	US\$	42,395	30,849
Ajustes para conciliar la utilidad neta al efectivo neto provisto por actividades de operación:			
Intereses financieros por cobrar		(7,138)	(1,832)
Depreciación de instalaciones y equipos	9	3,064	2,880
Depreciación de propiedades de inversión	10	57,717	57,719
Impuesto a la renta	11	14,863	18,930
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Cuentas por cobrar comerciales		(4,554)	(7,267)
Otras cuentas por cobrar		(858)	-
Cuentas por pagar comerciales		350	(340)
Otros impuestos por pagar		(490)	177
Otras cuentas por pagar		(1,784)	4,118
Impuestos a la renta pagado	11	(24,641)	(27,610)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		78,924	77,624
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Adquisición de instalaciones y equipos		(18,707)	(4,161)
Otras inversiones		(108,486)	(47,348)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(127,193)	(51,509)
Aumento (disminución) neto del efectivo en caja y bancos		(48,269)	26,115
Efectivo en caja y bancos al inicio del año	6	53,587	27,472
Efectivo en caja y bancos al final del año	6	US\$ 5,318	53,587

Dr. Mario Borges De Prati
Gerente

Ing. Juan Patra
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.