

INMOBILIARIA ROALVA S. A.



Calle Alejandro Andrade Coello,
Cda. Unión y Progreso Mz.B – V.3
Teléfonos: 5127552
E-mail: info@tfl-ec.com
aaqurto@tfl-ec.com
Guayaquil - Ecuador

CONTENIDO

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estados de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio neto

Estados de flujos de efectivo

Políticas contables y notas a los estados financieros

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
INMOBILIARIA ROALVA S. A.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de INMOBILIARIA ROALVA S. A. que corresponden al estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2015, y los correspondientes estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.
2. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de INMOBILIARIA ROALVA S. A. al 31 de diciembre del 2015, así como el resultado integral de sus operaciones y el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

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 del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA). Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido en nuestra auditoría proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Otra información

4. Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión de aseguramiento sobre la misma.
5. En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría o de lo contrario parece estar materialmente equivocada. Si, con base en el trabajo que hemos realizado, llegamos a la conclusión de que hay una declaración equivocada material de esta otra información, estamos obligados a informar sobre ese hecho. No tenemos observaciones significativas que informar al respecto.



Calle Alejandro Andrade Coello,
Cda. Unión y Progreso Mz.B – V.3
Teléfonos: 5127552
E-mail: info@tfl-ec.com;
aaqurto@tfl-ec.com
Guayaquil – Ecuador

Responsabilidades de la Administración y del Gobierno Corporativo sobre los estados financieros

6. 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 (NIIF), 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.
7. 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.
8. 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

9. 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, éstos pudiesen influir en las decisiones económicas a ser tomadas por los usuarios basados en dichos estados financieros.
10. 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

11. Este informe se emite únicamente para información y uso de la Administración de la Compañía y de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y no debe utilizarse para ningún otro propósito.



Calle Alejandro Andrade Coello,
Cda. Unión y Progreso Mz.B – V.3
Teléfonos: 5127552
E-mail: info@tfl-ec.com;
aagurto@tfl-ec.com
Guayaquil – Ecuador

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios

12. 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 2015, se emiten por separado.

Tax Financial Leaders del Ecuador TFL S.A.
Tax Financial Leaders del Ecuador TFL S.A.
No. de Registro Superintendencia de
Compañías: SC-RNAE-2-796
Guayaquil, 14 de junio del 2017

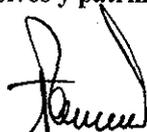
AV
C.P.A. Angel Agurto Vásquez
Socio
Registro No. 10.053

INMOBILIARIA ROALVA S. A.

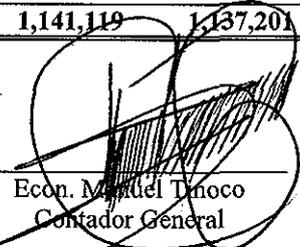
Estados de Situación Financiera

Expresados en dólares

Diciembre 31,	Notas	2015	2014
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo		116,412	110,795
Cuentas por cobrar	5	13,261	14,384
Activos por impuestos corrientes	9	-	576
Total activos corrientes		129,673	125,755
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión	6	359,616	359,616
Otros activos financieros	7	651,830	651,830
Total activos no corrientes		1,011,446	1,011,446
Total de activos		1,141,119	1,137,201
Pasivos y patrimonio neto			
Pasivos corrientes:			
Proveedores comerciales y otras cuentas por pagar	8	38,446	39,258
Pasivos por impuestos corrientes	9	36	-
Total pasivos corrientes		38,482	39,258
Pasivos no corrientes:			
Proveedores y otras cuentas por pagar	7	37,251	47,079
Total de pasivos		75,733	86,337
Patrimonio neto:			
Capital social	10.1	280,000	280,000
Aporte para aumento de capital	10.1	10,174	10,174
Reserva legal	10.2	11,197	11,197
Reserva facultativa	10.2	271,221	271,221
Resultados acumulados	10.3	492,794	478,272
Total patrimonio neto		1,065,386	1,050,864
Total pasivos y patrimonio neto		1,141,119	1,137,201



Rosa Amelia Alvarado
Gerente



Econ. Miguel Tinoco
Contador General

Ver principales políticas contables y notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA ROALVA S. A.

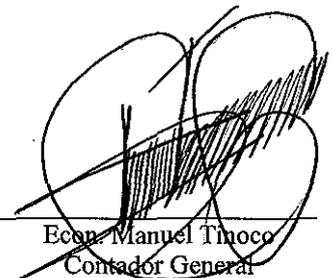
Estados de Resultados Integrales

Expresados en dólares

<u>Años terminados en Diciembre 31,</u>	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingresos por actividades ordinarias		7,200	7,200
Ingresos por inversión, dividendos	12	36,010	74,215
Ingresos netos		43,210	81,415
Otras ganancias y pérdidas	11	-	(181,825)
Gastos de administración y financieros:			
Costos financieros		(2,844)	(14,449)
Impuestos y contribuciones		(11,069)	(6,127)
Mantenimiento de propiedades de inversión		(3,709)	(3,779)
Intereses y multas por mora		(1,406)	(620)
Honorarios profesionales		(1,762)	(1,700)
Otros		(1,221)	(695)
		(22,011)	209,195
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta		21,199	(127,780)
Impuesto a la renta corriente	9	(6,677)	(8,677)
Utilidad (pérdida) del año y resultado integral total		14,522	(136,457)



Rosa Amelia Alvarado
Gerente



Econ. Manuel Tinoco
Contador General

Ver principales políticas contables y
notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA ROALVA S. A.

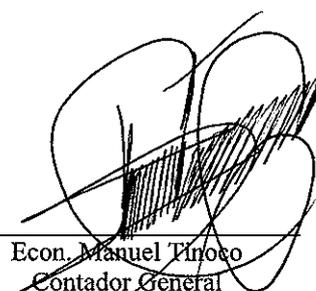
Estados de Flujos de Efectivo

Expresados en dólares

Años terminados en Diciembre 31,	2015	2014
Flujos de efectivo provisto por (utilizado en) actividades de operación:		
Recibido de clientes	7,200	7,200
Pagado a proveedores y relacionadas	(30,916)	(58,123)
Efectivo usado por las operaciones	(23,716)	(50,923)
Dividendos ganados	36,010	74,215
Impuesto a la renta pagado	(6,677)	(8,677)
Otros ingresos	-	5,929
Flujo de efectivo neto provisto por actividades de operación	5,617	20,544
Incremento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	5,617	20,544
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	110,795	90,251
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	116,412	110,795



Rosa Amelia Alvarado
Gerente



Econ. Manuel Tinoco
Contador General

Ver principales políticas contables y
notas a los estados financieros.

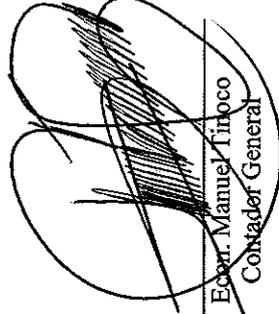
INMOBILIARIA ROALVA S. A.

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Expresados en dólares

	Resultados Acumulados							
	Aportes para Aumento de Capital	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva de Revaluación de Activos	Superávit por Adopción por Primera Vez de las NIIF	Reserva de Capital	Resultados	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2013	280,000	10,174	9,132	252,641	229,430	4,662	380,637	1,187,321
Apropiación	-	-	2,065	18,580	-	-	-	(20,645)
Pérdida neta y resultado integral del año	-	-	-	-	-	-	-	(136,457)
Saldos al 31 de diciembre del 2014	280,000	10,174	11,197	271,221	229,430	4,662	380,637	1,050,864
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	-	-	-	-	14,522
Saldos al 31 de diciembre del 2015	280,000	10,174	11,197	271,221	229,430	4,662	380,637	1,065,386


 Rosa Amelia Alvarado
 Gerente


 Ector Manuel Tinoco
 Contador General

Ver principales políticas contables y notas a los estados financieros.