

INMOBILIARIA ROALVA S. A.

Estados
Financieros

Año Terminado en Diciembre 31, 2017
Con Informe de los Auditores Independientes

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.

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 2017, 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 2017 y su desempeño financiero, y sus flujos de efectivo por el año que termino en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

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.

Otros Asuntos

6. Los estados financieros de la Compañía al y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016, fueron auditados por otro auditor, quien expresó una opinión sin salvedades sobre dichos estados financieros con fecha 14 de junio de 2017.

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

7. 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.
8. 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.
9. 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

10. 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.
11. 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

12. 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.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios

13. 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 2017, se emiten por separado.

Rosa Palacios Montes

C.P.A. Rosa Palacios Montes
No. de Registro de la Superintendencia
de Compañías: SCVS-RNAE-1211

Guayaquil, 28 de septiembre del 2018

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.
- Nos comunicamos con los encargados del Gobierno Corporativo (Administración) en relación con, entre otras cosas, en 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.
- También proporcionamos los encargados del Gobierno Corporativo (Administración) con una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan soportarla.

- A partir de las comunicaciones con los encargados del Gobierno Corporativo (Administración), 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 oponen 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.

INMOBILIARIA ROALVA S. A.

Estados de Situación Financiera

Expresados en dólares

Diciembre 31,	Notas	2017	2016
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo		108,237	124,255
Clientes y otras cuentas por cobrar	5	13,257	13,261
Activos por impuestos corrientes	9	682	48
Total activos corrientes		122,176	137,564
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		1,133,622	1,149,010
Pasivos y patrimonio neto			
Pasivos corrientes:			
Proveedores y otras cuentas por pagar	8	55,159	41,298
Pasivos por impuestos corrientes	9	73	-
Total pasivos corrientes		55,232	41,298
Pasivos no corrientes:			
Proveedores y otras cuentas por pagar	8	12,513	24,377
Total de pasivos		67,745	65,675
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	14,444	12,649
Reserva facultativa	10.2	300,446	284,291
Resultados acumulados	10.3	460,813	496,221
Total patrimonio neto		1,065,877	1,083,335
Total pasivos y patrimonio neto		1,133,622	1,149,010

Rosa Amelia Alvarado
Gerente

Eeon. Manuel Tinoco
Contador General

Ver principales políticas contables y notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA ROALVA S. A.

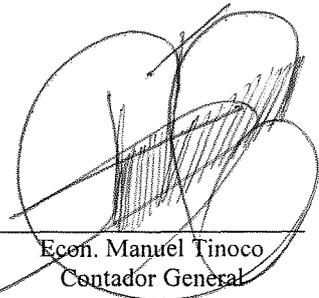
Estados de Resultados Integrales

Expresados en dólares

Años terminados en Diciembre 31,	Notas	2017	2016
Ingresos por actividades ordinarias		7,920	7,800
Ingresos por inversión, dividendos	11	-	27,700
Ingresos netos		7,920	35,500
Gastos de administración y financieros:			
Mantenimiento de propiedades de inversión		(5,038)	(4,971)
Impuestos y contribuciones		(11,723)	(2,988)
Honorarios profesionales		(3,664)	-
Costos financieros		(1,789)	(2,329)
Intereses y multas por mora		(2,151)	(68)
Otros		(882)	(476)
		(25,247)	(10,832)
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta		(17,327)	24,668
Impuesto a la renta corriente	9	(131)	(6,719)
Utilidad (pérdida) del año y resultado integral total		(17,458)	17,949



Rosa Amelia Alvarado
Gerente



Econ. Manuel Tinoco
Contador General

Ver principales políticas contables y
notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA ROALVA S. A.

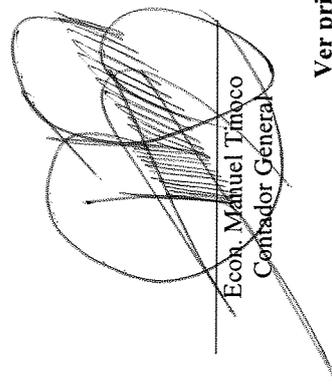
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Expresados en dólares

	Resultados Acumulados							Total	
	Capital Social	Aportes para Aumento de Capital	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva de Revaluación de Activos	Superávit por	Adopción por		
								Resultados	
Saldos al 31 de diciembre del 2015	280,000	10,174	11,197	271,221	229,430	4,662	380,637	(121,935)	1,065,386
Apropiación	-	-	1,452	13,070	-	-	-	(14,522)	-
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	-	-	-	-	17,949	17,949
Saldos al 31 de diciembre del 2016	280,000	10,174	12,649	284,291	229,430	4,662	380,637	(118,508)	1,083,335
Apropiación	-	-	1,795	16,154	-	-	-	(17,949)	-
Pérdida neta y resultado integral del año	-	-	-	-	-	-	-	(17,458)	(17,458)
Saldos al 31 de diciembre del 2017	280,000	10,174	14,444	300,445	229,430	4,662	380,637	(153,915)	1,065,877



Rosa Amelia Alvarado
Gerente



Econ. Manuel Tinoco
Contador General

Ver principales políticas contables y notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA ROALVA S. A.

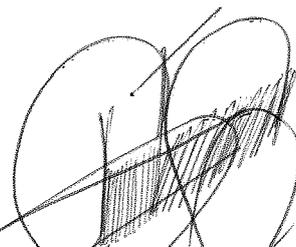
Estados de Flujos de Efectivo

Expresados en dólares

Años terminados en Diciembre 31,	2017	2016
Flujos de efectivo proveniente de (usado en) actividades de operación:		
Recibido de clientes	7920	7,800
Pagado a proveedores y relacionadas	(21,384)	(18,609)
Efectivo usado por las operaciones	(13,464)	(10,809)
Dividendos ganados	-	27,700
Impuesto a la renta pagado	(765)	(6,719)
Intereses pagado	(1,789)	(2,329)
Flujo de efectivo neto proveniente de actividades de operación	16,018	7,843
Incremento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	(16,018)	7,843
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	124,255	116,412
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	108,237	124,255



Rosa Amelia Alvarado
Gerente



Econ. Manuel Tinoco
Contador General

Ver principales políticas contables y notas a los estados financieros.