



INMOBILIARIA ROMABAL UNO S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016

ÍNDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de

Inmobiliaria Romabal Uno S.A.

Guayaquil, 22 de marzo del 2017

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Inmobiliaria Romabal Uno S.A. (La Compañía) que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Inmobiliaria Romabal Uno S.A. al 31 de diciembre del 2016 y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). 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*".

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

Independencia

Somos independientes de Inmobiliaria Romabal Uno S.A. de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

Otra información

La Administración es responsable por la preparación de otra información. Otra información comprende el Informe del Presidente (que no incluye los estados financieros ni el informe de auditoría sobre los mismos), la cual fue obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría.



Inmobiliaria Romabal Uno S.A.
Guayaquil, 22 de marzo del 2017

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe del Presidente y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si por el contrario se encuentra distorsionada de forma material.

Si, basados en el trabajo que hemos efectuado sobre esta información obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría, concluimos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho. No tenemos nada que informar al respecto.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración de Inmobiliaria Romabal Uno S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.

Los encargados de la Administración de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude u 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 conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y



Inmobiliaria Romabal Uno S.A.
Guayaquil, 22 de marzo del 2017

obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar elusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que la Compañía no continúe como una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos correspondientes de modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías, Valores y Seguros: 011

David Real N.
Apoderado Especial
No. de Licencia Profesional: 4837

INMOBILIARIA ROMABAL UNO S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Activos</u>	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	27,472	56,440
Inversiones temporales	7	527,334	404,919
Cuentas por cobrar a clientes		16,979	22,843
Total activos corrientes		<u>571,785</u>	<u>484,202</u>
Activos no corrientes			
Instalaciones y equipos		16,837	19,350
Propiedades de inversión	8	4,152,231	4,209,950
Total activos no corrientes		<u>4,169,068</u>	<u>4,229,300</u>
Total activos		<u>4,740,853</u>	<u>4,713,502</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Econ. Aldo Borges De Prati
Presidente


Ing. Juan Parra
Contador General

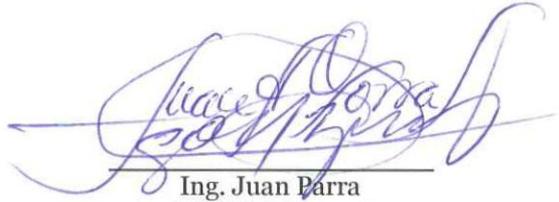
INMOBILIARIA ROMABAL UNO S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

Pasivo y patrimonio	Nota	2016	2015
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar a proveedores		1,540	-
Impuesto a la renta por pagar	9	17,100	9,327
Otros impuestos por pagar		771	1,403
Total pasivos corrientes		19,411	10,730
Pasivos no corrientes			
Otras cuentas por pagar		20,566	23,746
Impuesto a la renta diferido	9	764,583	778,650
Total pasivos no corrientes		785,149	802,396
Total pasivos		804,560	813,126
Patrimonio			
Capital social	10	1,440	1,440
Reservas		720	720
Resultados acumulados		3,934,133	3,898,216
Total patrimonio		3,936,293	3,900,376
Total pasivos y patrimonio		4,740,853	4,713,502

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Econ. Aldo Borges De Prati
Presidente


Ing. Juan Parra
Contador General

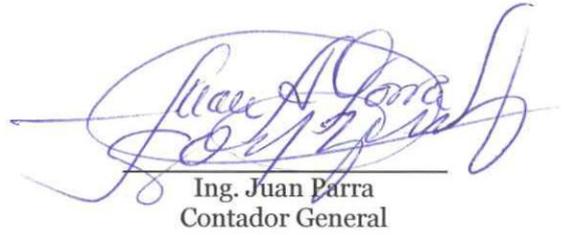
INMOBILIARIA ROMABAL UNO S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingresos por arriendo		152,500	171,035
Gastos de operación	11	(126,974)	(140,244)
Utilidad operacional		<u>25,526</u>	<u>30,791</u>
Ingresos financieros		23,783	4,919
Utilidad antes del impuesto a la renta		<u>49,309</u>	<u>35,710</u>
Impuesto a la renta	9	<u>(13,392)</u>	<u>(104,421)</u>
Utilidad / (Pérdida) neta y resultado integral del año		<u><u>35,917</u></u>	<u><u>(68,711)</u></u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Econ. Aldo Borges De Prati
Presidente


Ing. Juan Parra
Contador General

INMOBILIARIA ROMABAL UNO S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>
Saldos al 1 de enero del 2015	1,440	720
Pérdida neta y resultado integral del año	-	-
Saldos al 31 de diciembre del 2015	1,440	720
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-
Saldos al 31 de diciembre del 2016	<u>1,440</u>	<u>720</u>

Las notas explicativas anexas son parte i



Econ. Aldo Borges De Prati
Presidente

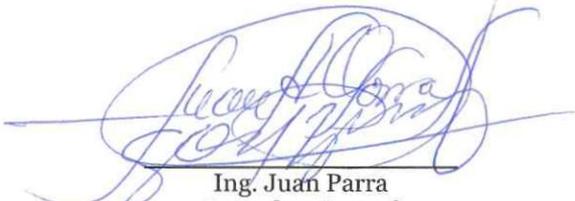
INMOBILIARIA ROMABAL UNO S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad antes de impuesto a la renta		49,309	35,710
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Intereses financieros por cobrar	7	(2,334)	(4,919)
Depreciación de propiedades y equipos		2,513	2,513
Depreciación de propiedades de inversión	8	57,719	57,719
		<u>107,207</u>	<u>91,023</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar clientes		5,864	(8,941)
Cuentas por pagar a proveedores		1,540	-
Otros activos corrientes		-	3,045
Otros impuestos por pagar		(632)	-
Otras cuentas por pagar		(3,180)	2,228
Impuestos por pagar		<u>(10,360)</u>	<u>(13,773)</u>
		100,439	73,582
Impuesto a la renta pagado		<u>(9,326)</u>	-
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>91,113</u>	<u>73,582</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Inversiones temporales	7	<u>(120,081)</u>	<u>(400,000)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(120,081)</u>	<u>(400,000)</u>
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo			
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		(28,968)	(326,418)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u>56,440</u>	<u>382,858</u>
		<u>27,472</u>	<u>56,440</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Econ. Aldo Borges De Prati
Presidente


Ing. Juan Parra
Contador General

INMOBILIARIA ROMABAL UNO S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

Constitución y objeto social

Inmobiliaria Romabal Uno S.A. (en adelante Romabal o la Compañía), una sociedad anónima de nacionalidad ecuatoriana con domicilio en la ciudad de Guayaquil, fue constituida el 17 de octubre de 1986 y su actividad es la concesión de locales del Centro Comercial “La Rotonda”, mantiene vigentes contratos de concesión para 13 locales comerciales. Las operaciones de administración y mantenimiento son realizadas por la Administración del Centro Comercial “La Rotonda”.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el principal accionista de Inmobiliaria Romabal Uno S.A. es Almacenes De Prati S.A., con el 99.99% de la participación accionaria, siendo ésta la controladora final, por cual los estados financieros de Inmobiliaria Romabal Uno S.A. son consolidados por Almacenes De Prati S.A. y también presentados por separado.

Situación económica del país:

Durante el 2016 la situación económica del país continúa afectada por los bajos precios de exportación del petróleo, principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado, así como también por la devaluación de otras monedas con respecto al Dólar de los Estados Unidos de América, moneda de uso legal en el Ecuador, la cual tiene un impacto negativo en las exportaciones no petroleras del país. Adicionalmente el terremoto ocurrido en abril del 2016 ocasionó importantes daños en la infraestructura de ciertas provincias del litoral ecuatoriano y cuantiosas pérdidas económicas. Las autoridades económicas con el fin de afrontar estas situaciones han diseñado diferentes alternativas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, disminución del gasto corriente, incremento temporal del impuesto al valor agregado, contribuciones tributarias extraordinarias a empresas y personas naturales, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), entre otras medidas. Así también, ha mantenido el esquema de restricción de importaciones a través de salvaguardas y derechos arancelarios con el fin de mejorar la balanza comercial, aspecto que se tenía previsto ir desmontando en el 2016; sin embargo resolvió diferir un año el cronograma de eliminación de las salvaguardas y dispuso que la fase de desmantelamiento se efectúe a partir de abril del 2017 hasta junio del 2017.

La Administración de la Compañía estima que estas situaciones no han afectado a las operaciones de la Compañía.

Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, han sido emitidos con la autorización del Gerente General de fecha 19 de marzo del 2017 de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.