

INMOBILIARIA ROMABAL UNO S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (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 2017 y 2016, 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 2017 la situación económica del país ha presentado leves indicios de recuperación, sin embargo los precios de exportación del petróleo, principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado, no han recuperado niveles de años anteriores, lo cual continúa afectando la liquidez de ciertos sectores de la economía del país.

Las autoridades continúan enfrentando esta situación y han implementado varias medidas económicas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), incremento en ciertos tributos, entre otras medidas. Si bien el esquema de salvaguardias, que se implementó para restringir las importaciones y mejorar la balanza comercial, se desmontó en junio del 2017, a partir de noviembre de este año se implementó un esquema de tasas arancelarias para ciertos productos en función de los pesos de los productos importados.

La Administración de la Compañía considera que la situación antes indicada ha originado efectos en los ingresos por concesiones inmobiliarias tales como: retrasos en los pagos de concesionarios y desocupación de 1 local comercial durante un período 11 meses; para lo cual ha adoptado las siguientes medidas:

- Otorgar descuentos temporales a concesionarios con el objetivo de mantener la competitividad de los precios de concesiones respecto del mercado y la depresión experimentada y así mismo permitir que los negocios.
- Como principal copropietario del Centro Comercial La Rotonda, Inmobiliaria Romabal Uno ha participado activamente en cada Directorio a través de sus encargados para promover e impulsar el movimiento de flujo de personas a l interior del centro comercial. Entre éstas acciones se encuentra

INMOBILIARIA ROMABAL UNO S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

una mejora del diseño conceptual y arquitectónico del mall y un plan de renovación de operadores de comidas en el patio de comidas.

Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, han sido emitidos con la autorización del Gerente General de fecha 21 de febrero del 2018 de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación de estados financieros

Los presentes estados financieros de Inmobiliaria Romabal Uno S.A. se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.1.1 Nuevos pronunciamientos contables

Al 31 de diciembre del 2017, se han publicado nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia.

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

INMOBILIARIA ROMABAL UNO S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir del
NIC 28		1 de enero 2018
NIC 30	Mejoras relacionadas con la medición de una asociada o una empresa conjunta a su valor razonable, Emisiones de acciones o transferencias de propiedades de inversión y que las mismas deben realizarse cuando hay un cambio demostrable en el uso del activo.	1 de enero 2018
NIF 1	Enmiendas relacionadas a la eliminación de las excepciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez con respecto a la NIF 7, la NIC 16 y la NIF 10.	1 de enero 2018
NIF 2	Las enmiendas aclaran cómo contabilizar determinados tipos de operaciones de pago basadas en acciones	1 de enero 2018
NIF 4	Enmiendas a la NIF 4 "Contratos de seguros" relativas a la aplicación de la NIF 9 (Instrumentos financieros).	1 de enero 2018
NIF 9	Corresponde a la revisión final de la NIF 9, que reemplaza las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación.	1 de enero 2018
NIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero 2018
ENIF 22	Aclaración sobre transacciones en moneda extranjera o partes de transacciones en las que existe una contraprestación denominada o tasada en una moneda extranjera.	1 de enero 2018
NIC 28	Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no está aplicando el valor patrimonial proporcional.	1 de enero 2019
NIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero 2019
NIF 9	Enmienda a la NIF 9 relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados.	1 de enero 2019
ENIF 23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta.	1 de enero 2019
NIF 17	Norma que reemplazará a la NIF 4 "Contratos de Seguros".	1 de enero 2021

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial debido a:

- NIF 9: Dado el bajo nivel de cuentas por cobrar y su baja morosidad, consideramos que esta norma no afectará de manera significativa al activo financiero de la Compañía.
- NIF 15: Las obligaciones y contrataciones con clientes se encuentran valoradas y sustentadas en contratos de concesión que se ajustan al valor de mercado y cuyo ingreso se reconoce mensualmente conforme va avanzando progresivamente el plazo del contrato y la prestación del servicio de concesión comercial inmobiliaria contratada.
- NIF 16: La Compañía pues es la propietaria de todos los inmuebles que otorga en concesión y por tanto ya constan como propiedades de inversión de la misma con su correspondiente valor razonable.

2.2 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos, otras inversiones altamente líquidas con vencimientos originales de tres meses o menos.

INMOBILIARIA ROMABAL UNO S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.4 Activos y pasivos financieros

2.4.1. Clasificación:

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar" y "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento".

Préstamos y cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar a clientes. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento: representados en el estado de situación financiera por inversiones temporales en certificados de depósito a plazo. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía no mantiene pasivos financieros significativos.

2.4.2. Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo, siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

INMOBILIARIA ROMABAL UNO S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

Medición posterior

- a) **Préstamos y cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las cuentas por cobrar a clientes dentro de esta categoría. Esta cuenta corresponde a los montos adeudados por la facturación de los servicios de concesión (arrendamiento) de locales comerciales. Esta cuenta se registra a su valor nominal, el cual no difiere significativamente de su costo amortizado, pues no devengan intereses y se recuperan hasta 45 días.
- b) **Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. Los intereses devengados calculados se reconocen en el estado de resultados integrales en el rubro Ingresos financieros.

2.4.3 Deterioro de activos financieros:

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 la Administración considera que el estado actual de sus activos financieros no requiere una provisión para cubrir deterioros.

2.4.4 Baja de activos y pasivos financieros:

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.5 Instalaciones y equipos

Las propiedades y equipos son registrados al costo, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimientos menores y son registrados en resultados cuando son incurridos.

INMOBILIARIA ROMABAL UNO S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

La depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de las instalaciones y equipos, o de los componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus instalaciones y equipos al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles de las instalaciones y equipos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de instalaciones y equipos son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Instalaciones	10
Maquinarias y equipos	10

Las pérdidas y ganancias por la venta de instalaciones y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año. Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 todos los proyectos de la empresa se han liquidado en plazos inferiores a un año, por lo que no se han activado costos de endeudamiento.

2.6 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son inmuebles mantenidos con la finalidad de conseguir rentas, plusvalías o ambas y no para la venta en el curso normal del negocio, uso en la producción o abastecimiento de bienes o servicios, o para propósitos administrativos. Las propiedades de la Compañía mantenidas bajo contratos de arrendamiento operativo se contabilizan como propiedades de inversión. Se registran inicialmente al costo, incluyendo los costos de transacción. Los desembolsos posteriores a la adquisición o construcción sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimientos menores y son registrados en resultados cuando son incurridos.

Posterior a su reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse.

Los terrenos no se deprecian. Para los locales comerciales, la depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de dichos bienes inmuebles y considera valores residuales. Las

INMOBILIARIA ROMABAL UNO S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

estimaciones de vidas útiles de las propiedades de inversión son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros. Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 la vida útil estimada de propiedades de inversión es de 56 años.

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades de inversión, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de una propiedad de inversión excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

2.7 Deterioro de activos no financieros (instalaciones y equipos y propiedades de inversión)

Los activos sujetos a depreciación (instalaciones y equipos y propiedades de inversión) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, no se ha identificado la necesidad de calcular o reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros (instalaciones y equipos y propiedades de inversión), debido a que, la Administración considera que no existen indicios de deterioro en las operaciones de la Compañía.

2.8 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen que las compañías cuyos accionistas se encuentran en paraísos fiscales por encima del 50% de participación accionaria deberán utilizar una tasa de impuesto del 25% sobre las utilidades gravables, la cual se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. En el caso en que la participación accionaria en paraíso fiscal es menor al 50%, la compañía deberá aplicar una tarifa mixta de tal forma que el equivalente a la composición accionaria local grave una tarifa del 22% y la domiciliada en paraíso fiscal grave 25%. También establece el pago del "anticipo mínimo de impuesto a la renta", en función de las cifras reportadas el año anterior.

INMOBILIARIA ROMABAL UNO S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

En caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

En el 2017 la Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 22.3% (2016: 25%) sobre las utilidades gravables puesto que este valor fue mayor al anticipo mínimo del impuesto a la renta correspondiente.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

2.9 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos se deduce del patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el período en el que los accionistas resuelven en Junta General declarar y distribuir dividendos.

2.10 Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiarse por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

2.11 Resultados acumulados

Reserva de capital

Este rubro incluye los saldos que la Compañía registró como resultado del proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses realizado por exigencia legal al 31 de marzo del 2000.

INMOBILIARIA ROMABAL UNO S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, el saldo acreedor de esta reserva podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado para absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía. Se clasifican en Resultados Acumulados de acuerdo a disposiciones legales vigentes al momento de adopción de las NIIF.

Resultados acumulados - Ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", que incluyen los efectos de los avalúos de las propiedades de la Compañía realizados previamente y que formaron parte del costo atribuido para fines de adopción por primera vez de NIIF, se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados acumulados" provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, y generaron un saldo acreedor que, sólo podrá ser capitalizado en la parte que excedan al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizados en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

2.12 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, comprenden el valor por arriendo de los locales comerciales administrados por la Administración del Centro Comercial "La Rotonda", por concepto de valor mensual de concesión, los cuales son determinados en base a los metros cuadrados concesionados y el precio acordado en los contratos suscritos con los clientes. Se reconocen en el periodo contable en el que se devenga el arriendo.

Las ventas ocasionales de inmuebles se reconocen al momento en que los riesgos y beneficios de los activos son transferidos al comprador, esto ocurre con el traspaso de la propiedad legal de los inmuebles transferidos.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

INMOBILIARIA ROMABAL UNO S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- **Instalaciones y equipos y Propiedades de inversión:** La determinación de las vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año.
- **Impuesto a la renta diferido:** La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos (fundamentalmente efectos de la adopción de las NIIF) se revertirán en el futuro. No se registra impuestos diferidos sobre los revalúos de terrenos realizados para propósitos de adopción de NIIF, debido a que estos no se deprecian y a que la Administración espera consumir sustancialmente todos los beneficios económicos incorporados en dichas propiedades a lo largo del tiempo, en lugar de mediante su venta.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgos financieros

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados. Las actividades de la Compañía la exponen a riesgos financieros como el riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

a) **Riesgo de crédito:**

El concepto de riesgo de crédito, es empleado para referirse a aquella incertidumbre financiera, a distintos horizontes de tiempo relacionado con el cumplimiento de las obligaciones suscritas por contrapartes, al momento de ejercer derechos contractuales para recibir efectivo u otros activos financieros por parte de la sociedad.

La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La Compañía realiza transacciones con compañías o personas naturales que cuenten con una calificación de riesgo adecuada.

La Compañía mantiene su efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones mantenidas hasta el vencimiento en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

Entidad financiera	Calificación (1)	
	2017	2016
Banco de Guayaquil S.A.	AAA-	AAA

(1) Datos disponibles al 30 de junio del 2017. Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador.

INMOBILIARIA ROMABAL UNO S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

b) Riesgo de liquidez:

El flujo de los fondos generados por la empresa se origina por el cobro de los cánones de arrendamiento a sus clientes.

La Administración de la Compañía ha establecido un mapeo de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento de corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez de la Compañía.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía no mantiene pasivos significativos con terceros.

4.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (otras cuentas por pagar) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía no mantiene pasivos significativos con terceros.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	2017		2016	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	53,587	-	27,472	-
Activos financieros medidos al costo amortizada				
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	576,514	-	527,334	-
Cuentas por cobrar clientes	24,246	-	16,979	-
Total activos financieros	654,347	-	571,785	-
Otros pasivos financieros				
Cuentas por pagar a proveedores	1,200	-	1,540	-
Total pasivos financieros	1,200	-	1,540	-

INMOBILIARIA ROMABAL UNO S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

Valor razonable de instrumentos financieros

El valor en libros de efectivo y equivalentes de efectivo y cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por pagar, se aproximan al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos. En relación a las inversiones temporales, se presentan a su costo amortizado que es equivalente a su valor razonable, pues devengan tasas de interés de mercado.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Efectivo en caja	4	15
Bancos (1)	<u>53,583</u>	<u>27,457</u>
	<u><u>53,587</u></u>	<u><u>27,472</u></u>

(1) Corresponde a depósitos en cuentas corrientes de libre disponibilidad.

7. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA SU VENCIMIENTO

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Banco de Guayaquil S.A.	574,682	525,000
Intereses devengados por cobrar	<u>1,832</u>	<u>2,334</u>
	<u><u>576,514</u></u>	<u><u>527,334</u></u>

(1) Corresponde a una inversión mantenida a una tasa de interés anual del 4.25% (2016: 4.85%) a 91 días (2016: 210 días), incluye US\$1,832 (2016: US\$2,334) de intereses devengados registrados con crédito a resultados en la cuenta "Ingresos financieros" los cuales serán cobrados en el vencimiento de esta inversión que será en marzo del 2018.

INMOBILIARIA ROMABAL UNO S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Composición:

	Terrenos	Edificios	Total
Al 1 de enero del 2016			
Costo	1,020,113	3,537,945	4,558,058
Depreciación acumulada	-	(348,108)	(348,108)
Valor en libros	1,020,113	3,189,837	4,209,950
Movimientos 2016			
Depreciación	-	(57,719)	(57,719)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2016	1,020,113	3,132,118	4,152,231
Al 31 de diciembre del 2016			
Costo	1,020,113	3,537,945	4,558,058
Depreciación acumulada	-	(405,827)	(405,827)
Valor en libros	1,020,113	3,132,118	4,152,231
Movimientos 2017			
Depreciación	-	(57,719)	(57,719)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2017	1,020,113	3,074,399	4,094,512
Al 31 de diciembre del 2017			
Costo	1,020,113	3,537,945	4,558,058
Depreciación acumulada	-	(463,546)	(463,546)
Valor en libros	1,020,113	3,074,399	4,094,512

Valor razonable de propiedades de inversión

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, las propiedades de inversión se valoran a su costo menos depreciación acumulada, sin embargo de acuerdo a lo requerido por la NIC 40, se debe divulgar el valor razonable de las mismas. El valor razonable se define como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIF, los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valorización, como sigue:

Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

INMOBILIARIA ROMABAL UNO S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
(Expresado en dólares estadounidenses)

Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).

Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables.

Al 31 de diciembre del 2017 el valor razonable de las propiedades de inversión, según valuaciones realizadas por peritos independientes, asciende a aproximadamente US\$6,800,000 monto determinado bajo los lineamientos del nivel 2.

Técnicas de valoración utilizados para obtener el nivel 2 de valores razonables

El nivel 2 usado para determinar el valor razonable de terrenos y edificaciones, se basó en los precios de venta comparables de terrenos cercanos a los de la Compañía, y en los costos de construcción actuales por m2 considerando además el uso y el estado de conservación de los inmuebles.

9. IMPUESTOS

a) Gasto de impuesto a la renta -

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto a la renta corriente	23,992	27,459
Impuesto a la renta diferido	(5,062)	(14,067)
	<u>18,930</u>	<u>13,392</u>

b) Conciliación tributaria - contable -

A continuación se detalla la determinación de la provisión para impuesto sobre el año terminado al 31 de diciembre:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	49,779	49,309
Más - Otros gastos no deducibles (1)	57,809	60,529
Base imponible	<u>107,588</u>	<u>109,838</u>
Tasa impositiva	22.3%	25%
Impuesto a la renta corriente <Ver literal (c)>	23,992	27,460
Menos - Retenciones en la fuente del año	(10,510)	(10,360)
Impuesto por pagar	<u>13,482</u>	<u>17,100</u>

(1) Corresponde principalmente a la depreciación de las propiedades de inversión revaluadas.

INMOBILIARIA ROMABAL UNO S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

La relación entre el gasto por impuesto corriente y la utilidad antes de impuestos de los años 2017 y 2016 se muestra a continuación:

	2017	2016
Utilidad del año antes de impuestos	49,779	49,309
Tasa vigente	22%	25%
	<u>11,101</u>	<u>12,327</u>
Gastos no deducibles	12,891	15,132
Efecto del impuesto diferido por cambio de tasas	(5,062)	(14,067)
Gasto por impuesto a la renta corriente	<u>18,930</u>	<u>13,392</u>
Tasa efectiva de impuestos	<u>38%</u>	<u>27%</u>

c) Cálculo del Anticipo Mínimo de Impuesto a la Renta -

Durante el 2017, la Compañía determinó que el anticipo mínimo de impuesto a la renta para el 2017, siguiendo las bases descritas en la Nota 2.8, ascendía a aproximadamente US\$583 (2016: US\$2,069), monto que no supera el impuesto a la renta corriente causado, el cual se incluye en el estado de resultados integrales.

d) Impuesto a la renta diferido -

El movimiento de la cuenta impuesto a la renta diferido es el siguiente:

Al 1 de enero de 2016	728,658
Crédito a resultados por impuestos diferidos	(14,067)
Al 31 de diciembre del 2016	<u>764,583</u>
Crédito a resultados por impuestos diferidos	(5,062)
Al 31 de diciembre del 2017	<u>759,521</u>

El impuesto diferido se origina principalmente por la depreciación del reavalúo de las propiedades de inversión no reconocidas por la normativa tributaria.

e) Situación fiscal -

El período comprendido entre los años 2014 a 2017 se encuentra abierto a revisión por parte de las autoridades fiscales.

INMOBILIARIA ROMABAL UNO S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

10. CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2017 y 2016 comprende 36,000 acciones ordinarias de valor nominal de US\$0.04 cada una.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los accionistas de Inmobiliaria Romabal Uno S.A. son:

	<u>Nacionalidad</u>	<u>%</u>
Almacenes De Prati S.A.	Ecuatoriana	99.99
Inmobiliaria Aldijo	Ecuatoriana	0.01
		<u>100</u>

11. GASTOS POR NATURALEZA

Gastos de operación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Depreciación de propiedades de inversión	57,719	57,719
Depreciación de instalaciones y equipos	1,382	2,513
Impuestos y contribuciones	32,729	31,115
Mantenimiento y reparaciones	21,077	24,855
Otros	6,837	10,772
	<u>119,744</u>	<u>126,974</u>

12. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.