

Inmobiliaria Romabal Uno S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

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

(1) Entidad que Reporta

Inmobiliaria Romabal Uno S. A. (“la Compañía”), fue constituida el 17 de octubre de 1986 en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador. Su principal actividad es la concesión de locales del Centro Comercial “La Rotonda” y a la fecha mantiene vigentes contratos de concesión para 11 locales comerciales (13 locales comerciales en el 2017). La Compañía se encuentra domiciliada en las calles Luque 502 y Boyacá, Guayaquil, Ecuador, y sus operaciones están sometidas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2018, 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 lo cual los estados financieros de Inmobiliaria Romabal Uno S.A., son consolidados por Almacenes De Prati S.A. y también presentados por separado.

(2) Bases de Preparación de los Estados Financieros

(a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador.

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Administración de la Compañía el 15 de febrero de 2019 y según las exigencias estatutarias serán sometidos a la aprobación de la Junta de Accionistas de la misma.

Estos son los primeros estados financieros de la Compañía en los que se ha aplicado la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedente de Contrato de Clientes y la NIIF 9 Instrumentos Financieros. Los cambios en políticas contables significativas se describen en la nota 4.

(b) Bases de Medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

(c) Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros adjuntos están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras financieras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

(d) Uso de Estimaciones y Juicios

La preparación de estados financieros de acuerdo con las NIIFs requiere que la Administración de la Compañía efectúe juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

(Continúa)

Inmobiliaria Romabal Uno S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan sobre una base continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que las estimaciones son revisadas y en cualquier período futuro afectado.

i. Juicios

En relación a juicios realizados en la aplicación de políticas de contabilidad, la Administración informa que ninguno de ellos tiene un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

ii. Supuestos e Incertidumbres en las Estimaciones

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el año que terminará el 31 de diciembre de 2018, se incluye en:

- Nota 11 impuesto diferido; La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando 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 impuesto diferido sobre los revalúo de terrenos realizados para propósito 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 su venta.
- Notas 9 y 10 instalaciones y equipos y propiedades de inversión: La determinación de las vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año.

iii. Medición de Valores Razonables

Algunas de las políticas y revelaciones contables de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros. La Compañía utiliza la medición de los valores razonables principalmente para propósitos de: (i) reconocimiento inicial, (ii) revelación y (iii) cuando existen indicios de deterioro tratándose de activos no financieros.

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 NIIFs 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 valoración, como sigue:

Inmobiliaria Romabal Uno S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

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

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse en niveles distintos de jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de jerarquía del valor razonable de la variable de nivel más bajo que sea significativa a la medición total. Cualquier transferencia entre los niveles de jerarquía del valor razonable se reconoce al final del período en el cual ocurrió el cambio.

En las notas 3 y 6 se incluye información adicional sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables.

(3) Políticas de Contabilidad Significativas

Las políticas de contabilidad mencionadas más adelante han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en estos estados financieros, a menos que otro criterio sea indicado.

(a) Clasificación de Saldos Corrientes y no Corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

(b) Instrumentos Financieros

La Compañía clasifica los activos financieros no derivados en la categoría de préstamos y partidas por cobrar; y clasifica los pasivos financieros no derivados en la categoría de otros pasivos financieros.

i. Activos y Pasivos Financieros no Derivados – Reconocimiento y Medición Inicial

La Compañía reconoce inicialmente los préstamos y partidas por cobrar y los instrumentos de deuda en la fecha en que se originan. Los otros activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de negociación en la que la Compañía comienza a ser parte de las provisiones contractuales del instrumento.

(Continúa)

Inmobiliaria Romabal Uno S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

Un activo financiero (diferente a una cuenta por cobrar comercial sin un componente de financiamiento significativo) o un pasivo financiero son inicialmente reconocidos a su valor razonable más cualquier costo de transacción atribuible (para un ítem que no se mide al valor razonable con cambios en resultados). Una cuenta por cobrar comercial sin un componente de financiamiento significativo, es inicialmente medida al precio de la transacción.

ii. Activos y Pasivos Financieros no Derivados – Clasificación y Medición Posterior

Activos Financieros – Política aplicable desde el 1 de enero de 2018

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: i) costo amortizado; ii) valor razonable con cambios en otros resultados integrales – instrumentos de deuda; iii) valor razonable con cambios en otros resultados integrales – instrumentos de patrimonio; o, iv) valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros mantienen su clasificación inicial, a menos que la Compañía cambie su modelo de negocio para administrar los activos financieros; en cuyo caso todos los activos financieros afectados se reclasifican a la categoría correspondiente a partir del primer período de reporte posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero se mide al costo amortizado si dicho activo (siempre que no esté clasificado a su valor razonable con cambios en resultados) se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es la recuperación a través de los flujos de efectivo contractuales; y si los términos contractuales incluyen fechas específicas de cobro de los flujos de efectivo que corresponden únicamente a pagos del principal e intereses derivados del principal pendiente de cobro.

Un activo financiero correspondiente a un instrumento de deuda se mide al valor razonable con cambios en otros resultados integrales (siempre que no esté clasificado al valor razonable con cambios en resultados) si tales activos financieros se mantienen ya sea bajo el modelo de negocio de recuperación a través de los flujos de efectivo contractuales y/o por la venta del referido activo financiero; y, si los términos contractuales incluyen fechas específicas de cobro de los flujos de efectivo que corresponden únicamente a pagos del principal e intereses derivados del principal pendiente de cobro.

Activos Financieros: Evaluación del Modelo de Negocio – Política aplicable desde el 1 de enero de 2018

La Compañía realiza una evaluación objetiva del modelo de negocio en el que un activo financiero se mantiene en un portafolio debido a que esto refleja la forma en que se maneja el negocio y se proporciona información a la Administración. La evaluación incluye principalmente los siguientes aspectos:

Inmobiliaria Romabal Uno S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

- las políticas y objetivos establecidos para el portafolio y el funcionamiento de esas políticas en la práctica. Esto incluye evaluar si la estrategia de la Administración se centra en obtener ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de tasa de interés, hacer coincidir la duración de los activos financieros con la duración de los pasivos relacionados; o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
- cómo se evalúa el desempeño del portafolio y se informa a la Administración de la Compañía; y los riesgos que afectan el desempeño del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos dentro de ese modelo de negocio) y cómo se administran esos riesgos; y,
- la frecuencia y volumen de ventas de activos financieros en períodos anteriores, las razones de dichas ventas y las expectativas sobre ventas futuras.

Los activos financieros que se mantienen para negociar o se administran y cuyo desempeño se evalúa sobre una base de valor razonable se miden al valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros: Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son únicamente pagos de principal e intereses - Política aplicable desde el 1 de enero de 2018

Para propósitos de esta evaluación, "principal" se define como el valor razonable del activo financiero en el reconocimiento inicial. El "interés" se define como la consideración del valor del dinero en el tiempo y el riesgo de crédito asociado con el monto del principal pendiente de pago durante un período de tiempo particular y para otros riesgos y costos de préstamos básicos (por ejemplo, riesgo de liquidez y costos administrativos), así como un margen de ganancia.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son únicamente pagos de principal e intereses, la Compañía considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si el activo financiero contiene un término contractual que podría cambiar el tiempo o el monto de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpla con esta condición. Al hacer esta evaluación, la Compañía considera:

- eventos contingentes que cambiarían el monto o el calendario de los flujos de efectivo;
- términos que pueden ajustar la tasa de cupón contractual, incluidas las características de tasa variable;
- características de prepago y extensión; y,
- términos que limitan la reclamación de la Compañía de los flujos de efectivo de activos especificados (por ejemplo, características sin recurso).

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de pago de principal e intereses únicamente si el monto del pago anticipado representa sustancialmente los montos impagos de capital e intereses pendientes de pago, lo que puede incluir una compensación adicional razonable por la terminación anticipada del contrato.

(Continúa)

Inmobiliaria Romabal Uno S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

Activos Financieros: Medición posterior y ganancias y pérdidas - política aplicable a partir del 1 de enero de 2018

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados: Estos activos se miden posteriormente a su valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluidos los ingresos por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.

Activos financieros al costo amortizado: Estos activos se miden posteriormente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El costo amortizado se reduce por pérdidas por deterioro. Los ingresos por intereses, las ganancias y pérdidas en cambio de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida por baja en cuentas se reconoce en resultados.

Instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otros resultados integrales: Estos activos se miden posteriormente a su valor razonable. Los ingresos por intereses calculados utilizando el método del interés efectivo, las ganancias y pérdidas en cambio de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otros resultados integrales. En la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otros resultados integrales se reclasifican a resultados.

Activos Financieros – Clasificación Política aplicable antes del 1 de enero de 2018

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, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de “préstamos y cuentas por cobrar” y “activos financieros mantenidos hasta su vencimiento”. De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de “otros pasivos financieros”.

Activos Financieros: Medición Posterior y Ganancias y Pérdidas - Política aplicable antes del 1 de enero de 2018

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados: Medidos a valor razonable y los cambios en ellos, incluidos los ingresos por intereses o dividendos, fueron reconocidos en resultados.

Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento: Medidos al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

(Continúa)

Inmobiliaria Romabal Uno S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

Préstamos y cuentas por cobrar: Medidos al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Activos financieros disponibles para la venta: Medidos a valor razonable y los cambios en ellos (diferentes a las pérdidas por deterioro del valor, los ingresos por intereses y las diferencias de moneda extranjera en instrumentos de deuda), se reconocieron en otros resultados integrales y se acumularon en la reserva de valor razonable. Cuando estos activos se dieron de baja, la ganancia o pérdida acumulada en el patrimonio se reclasificó a utilidad o pérdida.

Pasivos Financieros: Clasificación, Medición Posterior y Pérdidas y Ganancias

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica como al valor razonable con cambios en resultados si se clasifica como mantenido para negociar, es un derivado o se designa como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden a valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluido cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Los gastos por intereses y las ganancias y pérdidas en divisas se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida por baja en cuentas también se reconoce en resultados.

iii. Activos y Pasivos Financieros no Derivados – Baja

La Compañía da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero. Cualquier participación en los activos financieros transferidos que sea creada o retenida por la Compañía se reconoce como un activo o pasivo separado.

La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o éstas han expirado.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, la Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidarlos sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Efectivo en Caja y Bancos

El efectivo en caja y bancos se compone de los saldos del efectivo disponible en caja y depósitos a la vista en bancos, que son utilizados por la Compañía en la gestión de sus compromisos a corto plazo.

(Continúa)

Inmobiliaria Romabal Uno S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

Otras inversiones

Las otras inversiones se componen de una inversión en póliza a corto plazo, con vencimiento en 120 días que la Compañía clasifica como costo amortizado, la que devenga una tasa de interés fija anual del 6.15% en el año 2018 (4.25% en el año 2017).

Las inversiones temporales, se presentan a su costo amortizado que es equivalente a su valor razonable, pues devengan tasas de interés de mercado y tiene vencimientos en el corto plazo.

Cuentas por Cobrar

Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar a corto plazo a clientes y otras cuentas por cobrar. 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 por sus vencimientos menores a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

El monto en libros de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se aproximan a su valor razonable, debido a la naturaleza de corto plazo de los instrumentos.

iv. Pasivos Financieros no Derivados – Medición

Los otros pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable menos cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Los otros pasivos financieros se componen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos acumulados por pagar.

v. Capital Acciones

Las acciones ordinarias (única clase de acciones emitidas por la Compañía) son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones ordinarias, de haberlos, son reconocidos como una deducción del patrimonio, netos de cualquier efecto tributario.

(c) Instalaciones y Equipos

Modelo de Costo

Las partidas de instalaciones y equipos son valorizadas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

Las instalaciones y equipos se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellas beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera fiable. El costo incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo. El costo de activos construidos por la propia entidad incluye:

Inmobiliaria Romabal Uno S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

- El costo de los materiales y la mano de obra directa;
- Cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para su uso previsto;
- Cuando la Compañía tiene una obligación de retirar el activo o rehabilitar el lugar, una estimación de los costos de dismantelar y remover las partidas y de restaurar el lugar donde estén ubicados; y
- Los costos por préstamos capitalizados.

Los programas de computación adquiridos que están integrados a la funcionalidad de los equipos relacionados, son capitalizados como parte de los respectivos equipos.

Cuando partes de una partida de instalaciones y equipos poseen vidas útiles distintas, son registradas como partidas separadas (componentes principales) del activo.

Las ganancias o pérdidas de la venta de un elemento de instalaciones y equipos son determinadas comparando los precios de venta con sus valores en libros, y son reconocidas en resultados cuando se realizan o conocen.

i. Costos Posteriores

Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo o su capacidad productiva, son capitalizadas sólo si es probable que se deriven de ellas beneficios económicos futuros para la Compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable. Los costos por reparaciones y mantenimientos de rutina en instalaciones y equipos son reconocidos en resultados cuando se incurren.

ii. Depreciación

La depreciación de los elementos de instalaciones y equipos se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo del activo, u otro monto que se sustituye por el costo. De conformidad con la política de la Compañía, no se espera recuperar valor alguno al final de la vida útil estimada de los bienes de instalaciones y equipos, y, en concordancia con esto, no se definen valores residuales.

La depreciación de los elementos de instalaciones y equipos se reconoce en resultados y se calcula por el método de línea recta con base a las vidas útiles estimadas para cada componente de las instalaciones y equipos.

Los activos arrendados son depreciados en el período más corto entre el arrendamiento y sus vidas útiles, a menos que sea razonablemente seguro que la Compañía obtenga la propiedad al final del período de arrendamiento. Los terrenos no se deprecian.

Los elementos de instalaciones y equipos se deprecian desde la fecha en la cual están instalados y listos para su uso o en el caso de los activos construidos internamente, desde la fecha en la cual el activo está completado y en condiciones de ser usado.

(Continúa)

Inmobiliaria Romabal Uno S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

Las vidas útiles estimadas para el período actual y comparativo son las siguientes:

Instalaciones y equipos	10 años
-------------------------	---------

Los métodos de depreciación y vidas útiles son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

(d) Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión son inmuebles mantenidos para producir rentas, o para conseguir apreciación de capital en la inversión, ó ambas; pero no para la venta en el curso normal del negocio, uso en la prestación del servicio o abastecimiento de bienes o servicios, o para otros 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. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la vida útil estimada para las propiedades de inversión es de 56 años.

Las ganancias y pérdidas de la venta de una propiedad de inversión son determinadas comparando los precios de venta con su valor en libros, y son reconocidas en resultados cuando se realizan o conocen.

(e) Deterioro

i. Activos Financieros no Derivados

Los activos financieros son evaluados en cada fecha del estado de situación financiera para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. A partir del 1 de enero de 2018, con la puesta en vigencia de la NIIF 9 (véase nota 4), las normas internacionales requieren que los activos financieros que se valoran al costo amortizado, los activos del contrato y las inversiones de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI) sean revisados por deterioro y que las pérdidas por deterioro sean reconocidas cuando el valor registrado de un activo exceda su valor recuperable, el que se calcula con base al valor presente de los flujos de caja futuros, descontados a la tasa efectiva de interés original.

(Continúa)

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

Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva de deterioro como consecuencia de uno o más eventos de pérdida ocurridos después del reconocimiento inicial del activo, y ese o esos eventos de pérdida han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo que puede estimarse de manera fiable.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero se ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial, y al estimar las pérdidas “crediticias esperadas” bajo el alcance de la NIIF 9 (hasta el año 2017 la estimación por deterioro se basaba en el modelo de “pérdida incurrida” según las provisiones de la NIC 39), la Compañía considera información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible, la que incluye análisis cuantitativo y cualitativo, con base a la experiencia histórica de la Compañía y una evaluación crediticia actual y prospectiva. La evidencia objetiva de que un activo financiero está deteriorado puede incluir el incumplimiento de pago por parte de un deudor, la reestructuración de un valor adeudado a la Compañía en términos que la Compañía no consideraría en otras circunstancias, indicadores que el deudor o emisor entrará en bancarrota, cambios adversos en el estado de pago del prestatario o emisores, condiciones económicas que se relacionen con incumplimiento, desaparición de un mercado activo para un instrumento y datos observables que indican que existe un descenso medible en los flujos de efectivo esperados de un grupo 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 adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Administración considera que con base al estado actual de sus activos financieros, estos no requieren provisión alguna para cubrir pérdidas por deterioro.

ii. Activos no Financieros

El valor en libros de los activos no financieros de la Compañía, es revisado en la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo. Se reconoce una pérdida por deterioro si el valor en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los gastos de venta. Para determinar el valor en uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener el activo o la unidad generadora de efectivo. Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos que no pueden ser probados individualmente son agrupados juntos en el grupo más pequeño de activos que generan flujos de entrada de efectivo provenientes del uso continuo, los que son independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o unidades generadoras de efectivo.

(Continúa)

Inmobiliaria Romabal Uno S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

Las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados. Las pérdidas por deterioro se revierten si existe un cambio en los estimados utilizados para determinar el importe recuperable. Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el valor en libros del activo no puede exceder al valor que habría sido determinado, neto de depreciación o amortización, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no se ha identificado la necesidad de calcular o reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros (propiedades de inversión), debido a que, la Administración considera que no existen indicios de deterioro en las operaciones de la Compañía.

(f) Provisiones y Contingencias

Las obligaciones o pérdidas asociadas con contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, es probable que sea necesario un flujo de salida de beneficios económicos para cancelar la obligación y el monto puede ser estimado de manera fiable.

Las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera desembolsar a una tasa antes de impuesto que refleja la valoración actual del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos de la obligación. El saneamiento del descuento se reconoce como costo financiero.

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación es revelada como un pasivo contingente. Obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será confirmada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros, son también reveladas como pasivos contingentes a menos que la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económicos sea remota. No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

(g) Reconocimiento de Ingresos Ordinarios y Gastos

i. Ingresos por Arrendamiento

Los ingresos de la Compañía provienen principalmente de concesiones de bienes inmuebles “locales comerciales”, administrados por la Administración del Centro Comercial “La Rotonda”, los que se registran al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos, bonificaciones y del impuesto al valor agregado; y se reconocen en resultados sobre una base de línea recta durante el plazo de los contratos de concesión.

(Continúa)

Inmobiliaria Romabal Uno S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

Los ingresos son reconocidos cuando el derecho de uso ha sido transferido al arrendatario, la recuperación de la consideración adeudada es probable, los costos asociados pueden ser estimados con fiabilidad y el monto de los ingresos puede ser medido de manera fiable.

Las ventas ocasionales de inmuebles se reconocen basado en el concepto de control, por el cual los ingresos han de reconocerse a medida que se satisfagan las obligaciones contraídas con los clientes a través del traspaso de la propiedad legal de los inmuebles transferidos.

ii. Gastos

Los gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

(h) Ingresos Financieros

Los ingresos financieros están compuestos principalmente por ingresos por intereses, los cuales son reconocidos en resultados al costo amortizado, usando el método de interés efectivo.

(i) Impuesto a la Renta

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta corriente y diferido es reconocido en resultados excepto que se relacione a partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto de impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

i. Impuesto Corriente

El impuesto corriente es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año utilizando la tasa impositiva aplicable y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores.

ii. Impuesto Diferido

El impuesto a la renta diferido es reconocido sobre las diferencias temporales existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos reportados para propósitos financieros y sus correspondientes bases tributarias. No se reconoce impuesto a la renta diferido por las diferencias temporales que surgen en el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios, y que no afectó la utilidad o pérdida financiera ni gravable.

La medición de los impuestos diferidos reflejan las consecuencias tributarias que se derivan de la forma en que la Compañía espera, a la fecha del estado de situación financiera, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

(Continúa)

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

El impuesto a la renta diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera aplique al momento de la reversión de las diferencias temporales de acuerdo a la ley de impuesto a la renta promulgada o sustancialmente promulgada a la fecha del estado de situación financiera.

Los activos y pasivos por impuesto diferido son compensados y consecuentemente se presentan en el estado de situación financiera por su importe neto si existe un derecho legal exigible de compensar los pasivos y activos por impuestos corrientes, y están relacionados con los impuestos a la renta aplicados por la misma autoridad tributaria sobre la misma entidad sujeta a impuestos, o en distintas entidades tributarias, pero pretenden liquidar los pasivos y activos por impuestos corrientes en forma neta, o sus activos y pasivos por impuesto a la renta serán realizados al mismo tiempo.

Un activo por impuesto diferido es reconocido por las pérdidas tributarias trasladables a ejercicios futuros y diferencias temporales deducibles, en la medida en que sea probable que estén disponibles ganancias gravables futuras contra las que pueden ser utilizados. Los activos por impuesto diferido son revisados en cada fecha del estado de situación financiera y son reducidos en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados serán realizados.

iii. Exposición Tributaria

Al determinar los montos de los impuestos corrientes e impuestos diferidos la Compañía considera el impacto de las posiciones fiscales inciertas y si pueden adeudarse impuestos e intereses adicionales. La Compañía cree que la acumulación de sus pasivos tributarios es adecuada para todos los años fiscales abiertos sobre la base de su evaluación de muchos factores, incluyendo las interpretaciones de la ley tributaria y la experiencia anterior. Esta evaluación depende de estimaciones y supuestos y puede involucrar una serie de juicios acerca de eventos futuros. Puede surgir nueva información que haga que la Compañía cambie su juicio acerca de la idoneidad de los pasivos fiscales actuales; tales cambios en los pasivos fiscales impactarán el gasto fiscal en el período en que se determinen.

(4) Cambios en las Políticas Contables

Con excepción de los cambios que se explican a continuación, la Compañía ha aplicado consistentemente las políticas de contabilidad que se describen en la nota 3 a todos los periodos presentados en los estados financieros separados adjuntos.

La Compañía ha aplicado inicialmente las Normas NIIF 15 y NIIF 9, a partir del 1 de enero de 2018. Algunas otras nuevas normas también entraron en vigencia a partir del 1 de enero de 2018, pero no tienen un efecto significativo sobre los estados financieros de la Compañía.

Debido a los métodos de transición escogidos por la Compañía al aplicar las Normas NIIF 15 y NIIF 9, la información comparativa incluida en estos estados financieros no ha sido re-expresada para reflejar los requerimientos de las nuevas normas antes mencionadas.

(Continúa)

NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes

La NIIF 15 establece un marco conceptual completo para determinar si ingresos de actividades ordinarias deben ser reconocidos, cuándo deben reconocerse y en qué monto. Esta norma reemplazó a las normas NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias, NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones relacionadas.

Bajo NIIF 15, los ingresos por alquiler se encuentran valorados y sustentados en contratos de arrendamiento 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 arriendo comercial inmobiliaria contratada. La única obligación de desempeño corresponde al servicio de alquiler y no existen consideraciones variables en los precios establecidos en los respectivos contratos.

NIIF 9 Instrumentos Financieros

La NIIF 9 establece requerimientos para el reconocimiento y medición de activos financieros, pasivos financieros y algunos contratos de compra o venta de partidas no financieras. Esta norma reemplaza la Norma NIC 39 Instrumentos Financieros: reconocimiento y medición.

Como resultado de la adopción de la NIIF 9, la Compañía no ha adoptado las modificaciones consecuentes a la NIC 1 Presentación de Estados Financieros, las que requieren que el deterioro del valor de los activos financieros se presente en una partida separada en el estado de resultados del período, debido a su inmaterialidad. Dado el bajo nivel de cuentas por cobrar a clientes y su baja morosidad, y menor exposición de riesgo de los otros activos financieros (bancos e inversiones) esta norma no tiene impacto significativo en la clasificación y medición del deterioro.

i. Clasificación y Medición de Activos Financieros y Pasivos Financieros

La Norma NIIF 9 incluye tres categorías de clasificación principales para los activos financieros: medidos al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI), y al valor razonable con cambios en resultados (VRCR). La clasificación de los activos financieros bajo la NIIF 9 por lo general se basa en el modelo de negocios en el que un activo financiero es gestionado y en sus características de flujos de efectivo contractuales. La NIIF 9 elimina las categorías previas de la Norma NIC 39 de mantenidos hasta el vencimiento, préstamos y partidas por cobrar y disponibles para la venta. Bajo la NIIF 9, los derivados incorporados en contratos en los que el principal es un activo financiero dentro del alcance de la norma nunca se separan. En cambio, se evalúa la clasificación del instrumento financiero híbrido tomado como un todo.

La NIIF 9 en gran medida conserva los requerimientos existentes de la Norma NIC 39 para la clasificación y medición de los pasivos financieros, y su adopción no ha tenido un efecto significativo sobre las políticas contables de la Compañía, relacionadas con los pasivos financieros y los instrumentos financieros derivados para los derivados que se usan como instrumentos de cobertura.

(Continúa)

Inmobiliaria Romabal Uno S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

A continuación un detalle de las categorías de medición originales bajo la NIC 39 y las nuevas categorías de medición bajo la NIIF 9 para cada clase de activos y pasivos financieros de la Compañía al 1 de enero del 2018:

	Clasificación original bajo la Nota Norma NIC 39	Nueva clasificación bajo la Norma NIIF 9	Monto original registrado bajo Norma NIC 39	Nuevo Monto registrado bajo Norma NIIF 9
Activos financieros				
Efectivo en caja y bancos	Préstamos y partidas por cobrar	Costo amortizado	53,587	53,587
Otras inversiones	Mantenidos hasta el vencimiento	Costo amortizado	576,514	576,514
Cuentas por cobrar comerciales	Préstamos y partidas por cobrar	Costo amortizado	24,246	24,246
Otras cuentas por cobrar	Préstamos y partidas por cobrar	Costo amortizado	-	-
Total activos financieros			654,347	654,347
Pasivos financieros				
Préstamos y obligaciones financieras	Otros pasivos financieros	Otros pasivos financieros	-	-
Cuentas por pagar a comerciales	Otros pasivos financieros	Otros pasivos financieros	1,200	1,200
Otras cuentas y gastos por pagar	Otros pasivos financieros	Otros pasivos financieros	25,632	25,632
Total pasivos financieros			26,832	26,832

Transición

Debido a que la aplicación de la NIIF 9 no tiene efecto significativo sobre los estados financieros de la Compañía, la información financiera correspondiente al año el 2017 no refleja los requerimientos de la NIIF 9 sino las provisiones contenidas en la NIC 39.

(5) Normas Nuevas y Revisadas e Interpretaciones Emitidas pero Aún no Efectivas

Las nuevas normas, enmiendas a las normas e interpretaciones que se mencionan a continuación, son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2019, cuya aplicación anticipada es permitida; sin embargo, tales normas, no han sido aplicadas anticipadamente en la preparación de estos estados financieros adjuntos.

La Compañía esta requerida a adoptar la NIIF 16 desde el 1 de enero de 2019 y ha evaluado el impacto de la estimación resultante de la aplicación inicial de la NIIF 16 en los estados financieros adjuntos. La NIIF 16 introduce un solo modelo de reconocimiento para los contratos de arrendamiento. Los arrendatarios reconocerán un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de inicio del arrendamiento.

La NIIF 16 reemplaza a las existente guía de arrendamiento que incluye la NIC 17 de arrendamiento, CINIIF 4 Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento, SIC 15 Arrendamientos Operativos – Incentivos y SIC 27 Evaluando la sustancia de las transacciones que involucra la forma legal de los arrendamientos.

(Continúa)

La Compañía actualmente no posee arrendamientos por lo tanto, no se espera un impacto significativo por el reconocimiento de los arrendamientos de la Compañía.

Otras Nuevas Normas o Modificaciones a Normas e Interpretaciones

La Compañía no espera que las siguientes nuevas normas o modificaciones tengan un impacto significativo sobre los estados financieros separados:

- CINIIF 23 Incertidumbre sobre Tratamiento Tributario.
- Características de Pago Anticipado con Compensación Negativa (Modificación a la Norma NIIF9).
- Participación de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (Modificación a la Norma NIC 28).
- Mejoras Anuales a las NIIFs Ciclo 2015-2017 - diversas normas.
- Modificación a Referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF: NIIF 17 Contratos de Seguros.

(6) Determinación de Valores Razonables

Las políticas contables de la Compañía requieren que se determine los valores razonables de los activos y pasivos financieros no financieros para propósitos de valoración y revelación, conforme los criterios que se detallan a continuación. Cuando corresponda, se revela mayor información acerca de los supuestos efectuados en la determinación de los valores razonables en las notas específicas referidas a ese activo o pasivo.

Propiedades de Inversión

Para propósito de revelación los valores razonables de las propiedades de inversión se basan en los valores de mercado (medición categoría 2 de la jerarquía del valor razonable), que corresponden al valor estimado en el que las propiedades podrían intercambiarse a la fecha de valoración entre un comprador y un vendedor dispuestos en una transacción en condiciones de independencia mutua posterior a un adecuado mercadeo en la que ambas partes han actuado voluntariamente. Al 31 de diciembre de 2018, el valor razonable de las propiedades de inversión, según valuación realizadas por peritos independientes, asciende aproximadamente a US\$8,207,818.

Valor razonable de propiedades de inversión

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las propiedades de inversión, comprenden principalmente locales comerciales en el centro comercial “La Rotonda”, (13 locales concesionados al 2017), los cuales son arrendadas a terceros y a Almacenes De Prati S.A., estos activos se valoran a su costo menos depreciación acumulada; y, de acuerdo a lo requerido por la NIC 40, se debe revelar 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:

Inmobiliaria Romabal Uno S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

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

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.

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 conversión de los inmuebles.

(7) Efectivo en Caja y Bancos

El detalle del efectivo en caja y bancos es como sigue:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Efectivo en caja	US\$	2	4
Depósitos en bancos		<u>5,316</u>	<u>53,583</u>
	US\$	<u>5,318</u>	<u>53,587</u>

(8) Otras Inversiones

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las otras inversiones ascendían a US\$692,138 y US\$576,514, respectivamente y corresponden a póliza de acumulación con sus respectivos intereses por cobrar a un banco local, a una tasa de interés fija anual de 6.15% (4.25% en el año 2017) y con vencimientos a 120 días.

(9) Instalaciones y Equipos

El detalle y movimiento de las instalaciones y equipos es como sigue:

Inmobiliaria Romabal Uno S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

		<u>Instalaciones</u>	<u>Equipos</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2016	US\$	12,049	14,538	26,587
Adiciones		<u>2,933</u>	<u>1,228</u>	<u>4,161</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017		14,982	15,766	30,748
Adiciones		<u>13,356</u>	<u>5,351</u>	<u>18,707</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018	US\$	<u>28,338</u>	<u>21,117</u>	<u>49,455</u>
Depreciación acumulada:				
Saldo al 31 de diciembre de 2016	US\$	(4,226)	(5,524)	(9,750)
Gasto de depreciación del año		<u>(1,498)</u>	<u>(1,382)</u>	<u>(2,880)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017		(5,724)	(6,906)	(12,630)
Gasto de depreciación del año		<u>(1,474)</u>	<u>(1,590)</u>	<u>(3,064)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018	US\$	<u>(7,198)</u>	<u>(8,496)</u>	<u>(15,694)</u>
Valor neto en libros:				
Al 31 de diciembre de 2017	US\$	<u>9,258</u>	<u>8,860</u>	<u>18,118</u>
Al 31 de diciembre de 2018	US\$	<u>21,140</u>	<u>12,621</u>	<u>33,761</u>

(10) Propiedades de Inversión

El detalle y movimiento de propiedades de inversión es como sigue:

		<u>Terrenos</u>	<u>Edificios e instalaciones</u>	<u>Total</u>
Costo:				
Saldo al 31 de diciembre de 2016	US\$	<u>1,020,113</u>	<u>3,537,945</u>	<u>4,558,058</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017	US\$	<u>1,020,113</u>	<u>3,537,945</u>	<u>4,558,058</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018	US\$	<u>1,020,113</u>	<u>3,537,945</u>	<u>4,558,058</u>
Depreciación acumulada				
Saldo al 31 de diciembre de 2016	US\$	-	(405,827)	(405,827)
Adiciones		<u>-</u>	<u>(57,719)</u>	<u>(57,719)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017		-	(463,546)	(463,546)
Adiciones		<u>-</u>	<u>(57,717)</u>	<u>(57,717)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018	US\$	<u>-</u>	<u>(521,263)</u>	<u>(521,263)</u>
Valor en libros neto:				
Al 31 de diciembre de 2017	US\$	<u>1,020,113</u>	<u>3,074,399</u>	<u>4,094,512</u>
Al 31 de diciembre de 2018	US\$	<u>1,020,113</u>	<u>3,016,682</u>	<u>4,036,795</u>

(11) Impuesto a la Renta

Gasto de Impuesto a la Renta

El gasto de impuesto a la renta fue cargado en su totalidad a resultados y consiste de:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a la renta corriente del año	US\$	29,100	23,992
Impuesto a la renta diferido		<u>(14,237)</u>	<u>(5,062)</u>
	US\$	<u>14,863</u>	<u>18,930</u>

(Continúa)

Inmobiliaria Romabal Uno S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

Conciliación del Gasto de Impuesto a la Renta

Mediante la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera se reformó la tarifa del impuesto a la renta para sociedades a partir del ejercicio fiscal 2018 estableciendo como tarifa general el 25% (previo a esta Ley la tarifa era el 22%). Así también, las disposiciones tributarias establecieron que dicha tarifa se incrementará hasta el 30% (28% en año 2018 y 25% en el año 2017) sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación accionaria excede del 50% la tarifa aplicable para la sociedad será del 28% en el año 2018 (25% en el año 2017).

Con base a lo anterior, en el año 2018 la tasa corporativa de impuesto a la renta de la Compañía es del 25% (22% en año 2017). Dicha tasa se reduce al 15% en el año 2018 (12% hasta el año 2017) si las utilidades se reinvierten en las compañías a través de aumentos en el capital acciones y se destinan a la adquisición de maquinarias o equipos nuevos o bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren la productividad.

La siguiente es la conciliación entre el gasto de impuesto a la renta y aquel que resultaría de aplicar la tasa corporativa de impuesto a la renta del 25% (22% en el año 2017) a la utilidad antes de impuesto a la renta:

		2018	2017
Utilidad neta	US\$	42,395	30,849
Impuesto a la renta		14,863	18,930
Utilidad antes de impuesto a la renta	US\$	57,258	49,779
Incremento (reducción) resultante de:			
Gastos no deducibles		57,763	57,809
Base imponible antes de impuesto a la renta	US\$	115,021	107,588
Impuesto a la renta calculado a la tasa del 22%	US\$	29,100	23,992
Impuesto diferido revertido		(14,237)	(5,062)
	US\$	14,863	18,930
Tasa efectiva impositiva		26%	38%

Impuesto a la Renta por Pagar

Un resumen del movimiento de impuesto a la renta por pagar y de los anticipos y retenciones en la fuente del impuesto a la renta en los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

Inmobiliaria Romabal Uno S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

		Impuesto a la Renta			
		2018		2017	
		Anticipos y retenciones	Por pagar	Anticipos y retenciones	Por pagar
Saldo al inicio del año	US\$	-	(13,482)		(17,100)
Impuesto a la renta corriente del año		-	(29,100)	-	(23,992)
Pago del impuesto a la renta del año anterior		-	13,482	-	17,100
Retenciones de impuesto a la renta y Anticipos		11,159	-	10,510	-
Compensación de retenciones y anticipos de impuesto a la renta contra el impuesto por pagar		(11,159)	11,159	(10,510)	10,510
Saldo al final del año	US\$	-	(17,941)	-	(13,482)

Pasivo por Impuesto Diferido

El pasivo por impuesto diferido reconocido es atribuible al reavalúo de las propiedades de inversión según se indica abajo y su movimiento es el siguiente:

	Saldo al 31 diciembre 2016	Reconocido en resultados	Saldo al 31 diciembre 2017	Reconocido en resultados	Saldo al 31 diciembre 2018
Impuesto diferido pasivo atribuible a:					
Propiedades de inversión	US\$ 764,583	(5,062)	759,521	(14,237)	745,284

Reformas Tributarias

Con fecha 28 de agosto de 2018 mediante Registro Oficial No.309 se publicó la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal. Los principales aspectos introducidos por esta Ley se señalan a continuación:

- Exoneración del impuesto a la renta y de su anticipo por periodos anuales que oscilan entre 8 y 20 años aplicables a nuevas inversiones productivas realizadas en sectores priorizados o en industrias básicas según están definidas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión; estos beneficios aplican tanto para empresas nuevas como existentes.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas (ISD) por periodos anuales que oscilan entre 8 y 20 años para nuevas inversiones productivas que hayan suscritos contratos de inversión; este beneficio es aplicable en los pagos por importación de bienes de capital y materias primas así como en la distribución de dividendos a beneficiarios efectivos.
- Exoneración del impuesto a la salida de (ISD) e impuesto a la renta por reinversión de utilidades destinadas a la adquisición de nuevos activos productivos.
- Exoneración de impuesto a la renta de los dividendos y utilidades distribuidos a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras (incluyendo paraísos fiscales y jurisdicciones de menor imposición) o de personas naturales no residentes en el Ecuador. Esta exoneración no es aplicable cuando el beneficiario efectivo es una persona natural residente en el Ecuador; o, cuando la sociedad que distribuye el dividendo no cumpla con informar sus beneficiarios efectivos.

(Continúa)

Inmobiliaria Romabal Uno S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

- Se establece un impuesto único aplicable a la utilidad en la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones u otros derechos de capital.
- Se elimina la figura del anticipo de impuesto a la renta como impuesto mínimo; el exceso es recuperable, cuando no se genere impuesto a la renta causado o si el impuesto causado en el ejercicio corriente fuese inferior al anticipo pagado más las retenciones.
- Se mantiene la tasa del 25% como la tarifa general para sociedades y el 28% cuando se incumpla la obligación de informar el 50% o más de su composición accionaria; o, cuando el titular sea residente en un paraíso fiscal y existe un beneficiario efectivo residente fiscal del Ecuador, que posea el 50% o más de participación.
- Se reforma el hecho generador del ISD, excluyendo de la base imponible de dicho impuesto las compensaciones que efectúe el contribuyente.

Situación Fiscal

La declaración de impuesto a la renta, las declaraciones de impuesto al valor agregado y las retenciones en la fuente presentadas por los años 2016 al 2018 está abierta a revisión de las autoridades tributarias.

(12) Patrimonio

Capital Acciones

La Compañía ha emitido únicamente acciones ordinarias y nominativas con valor nominal de US\$0.04 cada una. El detalle del número de acciones autorizadas, suscritas y pagadas es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Acciones autorizadas, suscritas y pagadas	<u>36,000</u>	<u>36,000</u>

Reserva Legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador, requiere para las compañías anónimas, que salvo disposición estatutaria en contrario, de la utilidad neta anual se tomará un porcentaje no menor a un 10%, destinado a formar un fondo de reserva legal, hasta que éste alcance por lo menos el 50% del capital social de la compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones. Al 31 de diciembre de 2018 la Compañía tiene apropiado el monto mínimo requerido por el Organismo de Control.

(Continúa)

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.

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 por Aplicación de NIIF

La Superintendencia de Compañías, Valores Seguros del Ecuador, mediante Resolución SC.G.ICI.CPAIFRS. 11.007, publicada en el Registro Oficial No. 566 del 28 de octubre de 2011, estableció que el saldo acreedor resultante de los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las “NIIF”, que se registraron en el patrimonio en una subcuenta denominada “Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF”, separada del resto de los resultados acumulados, no está sujeto a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizado para aumentar el capital acciones en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren.

(13) Utilidad por Acción

El cálculo de la utilidad básica por acción al 31 de diciembre de 2018 se basó en la utilidad neta de US\$42,395 imputable a los accionistas comunes (US\$30,849, en el 2017); y un número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación de 36,000, en el año 2018 y en el año 2017.

(14) Administración del Riesgo Financiero

En el curso normal de sus operaciones la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Marco de Administración de Riesgos

La Administración de la Compañía es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como el desarrollo y monitoreo de las políticas de administración de riesgos.

(Continúa)

Inmobiliaria Romabal Uno S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

Las políticas de administración de riesgo de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades. La Compañía, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Administración de la Compañía monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo y revisa si el marco de administración de riesgos es apropiado respecto de los riesgos a los que se enfrenta la Compañía.

Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente del efectivo y equivalentes a efectivo, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

Exposición al Riesgo de Crédito

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha del estado de situación financiera es como sigue:

	<u>Notas</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Efectivo en caja y bancos	7	US\$	5,318	53,587
Otras inversiones	8		692,138	576,514
Cuentas por cobrar comerciales			<u>28,800</u>	<u>26,078</u>
		US\$	<u>726,256</u>	<u>656,179</u>

Cuentas por Cobrar Comerciales

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 antigüedad de los saldos de las cuentas por cobrar comerciales al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Vigentes y no deteriorados	US\$	22,368	17,789
De 1 a 15 días			
De 16 a 30 días			
De más de 30 días		<u>6,433</u>	<u>6,433</u>
	US\$	<u>28,801</u>	<u>24,222</u>

(Continúa)

Inmobiliaria Romabal Uno S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

La Compañía considera que el nivel crediticio y de pago de su cliente ha sido satisfactorio, incluido la recuperación de saldos vencidos; por lo que, sobre la base del comportamiento de cobro histórico y los análisis del riesgo de crédito, no mantiene una estimación por deterioro con respecto a las cuentas por cobrar comerciales.

Efectivo en Caja y Bancos y Otras Inversiones

La Compañía mantiene efectivo en caja y bancos por US\$5,318 al 31 de diciembre de 2018 (US\$53,587, al 31 de diciembre de 2017) y Otras inversiones por US\$692,138 al 31 de diciembre de 2018 (US\$576,514 al 31 de diciembre de 2017), que representan su máxima exposición al riesgo de crédito por estos activos.

La Compañía mantiene efectivo en caja y bancos y otras inversiones en la siguiente institución financiera con la siguiente calificación:

<u>Entidad Financiera</u>	<u>Calificación</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Banco de Guayaquil S.A.	AAA / AAA-	AAA-

Riesgo de Liquidez

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

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía no mantiene pasivos significativos con terceros.

Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo en las tasas de cambio o tasas de interés, afecten los ingresos de la Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

Riesgo de Moneda

La Compañía, en lo posible, no entra en transacciones denominadas en monedas diferentes al US dólar, moneda funcional; por consiguiente, la Administración considera que la exposición de la Compañía al riesgo de moneda es irrelevante.

(Continúa)

(15) Administración de Capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son 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) meno el efectivo en caja y bancos. El capital total se calcula como el “patrimonio neto” más la deuda neta.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía no mantiene pasivos significativos con terceros.

(16) Transacciones y Saldos con Partes Relacionadas

El resumen de las principales transacciones con compañías relacionadas a través de propiedad o administración es el siguiente:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Ingresos de las actividades ordinarias</u>			
Almacenes DePrati S.A.	US\$	<u>24,000</u>	<u>28,257</u>
<u>Reebolso de Gastos :</u>			
Almacenes DePrati S.A.	US\$	<u>429</u>	<u>423</u>

Los ingresos de las actividades ordinarias corresponden al arrendamiento de los locales comerciales No. 28 y 29 en el Centro Comercial “La Rotonda”, de acuerdo al contrato celebrado en enero de 2017 con una vigencia de 5 años y a un precio de US\$1,000 mensuales durante el primer año; posteriormente, las partes acordaron un incremento anual correspondiente a la tasa anual inflacionaria del Ecuador publicada por las autoridades competentes.

Los cobros mínimos totales futuros por estos arrendamientos son los siguientes:

	<u>2018</u>
2019	US\$ 24,000
2020	24,000
2021	<u>24,000</u>
	US\$ <u>72,000</u>

(Continúa)

Inmobiliaria Romabal Uno S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

Un resumen de los saldos con compañías relacionadas y accionistas resultantes de las transacciones antes indicadas es como sigue:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activos:			
Cuentas por cobrar comerciales	US\$	<u>34</u>	<u>-</u>
Pasivos:			
Otras cuentas por pagar	US\$	<u>4,000</u>	<u>4,000</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el saldo de cuentas por cobrar a compañías relacionadas corresponde a ingresos por arrendamiento por el arriendo de locales comerciales con plazos promedios de cobro entre 30 días y 60 días; estos saldos no generan intereses. La Compañía no mantiene una estimación por deterioro de las cuentas por cobrar comerciales, debido a que estos valores son recuperados en los primeros siguientes meses una vez facturados.

(17) Gastos por Naturaleza

Los gastos atendiendo a su naturaleza se detallan como sigue:

	<u>Notas</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Depreciación en instalaciones y equipos	8	US\$	3,064	2,880
Depreciación propiedades de inversión	9		57,717	57,719
Honorarios			4,000	-
Impuestos y contribuciones			32,982	32,729
Mantenimiento y reparaciones			24,397	21,077
Otros			<u>5,268</u>	<u>5,339</u>
		US\$	<u>127,428</u>	<u>119,744</u>

(18) Hechos Posteriores

La Compañía ha evaluado los eventos subsecuentes hasta el 8 de marzo de 2019, fecha en que los estados financieros adjuntos estuvieron disponibles para ser emitidos. Ningún evento significativo ocurrió con posterioridad al 31 de diciembre de 2018, fecha del estado de situación financiera pero antes del 8 de marzo de 2019, que requiera revelación o ajuste a los estados financieros adjuntos.