

ROYALSTATE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Expresadas en dólares americanos)

1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMPAÑÍA

ROYALSTATE S.A, es una Compañía radicada en el Ecuador. El domicilio de su sede social y su principal centro de negocios es en la Av. Amazonas y Av. Corea N° 126, con el Registro Único de Contribuyente N° 1791875109001. Se constituyó en la República del Ecuador e inició sus operaciones en el mes de marzo del 2003, su objetivo principal son actividades de compra, venta, arrendamiento y comercialización de todo tipo de bienes inmuebles y oficinas.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1. Bases de presentación.-

Los presentes estados financieros corresponden al período terminado al 31 de diciembre de 2014 y han sido elaborados de acuerdo con las *Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)* emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador de manera integral, explícita y sin reservas de las referidas Normas Internacionales. Están presentados en dólares americanos, que es la moneda de uso legal del Ecuador a partir de marzo de 2000 y es también la moneda funcional y de presentación para esta Empresa. La empresa adoptó las NIIF a partir del 1 de enero de 2012.

La presentación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables y también exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables en la Compañía. En la Nota N°3 de estos estados financieros se revelan áreas en las que se aplica un mayor grado de juicio o complejidad a las áreas donde la hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

2.2. Efectivo y equivalentes de efectivo.-

El efectivo y equivalentes de efectivo comprende el efectivo en caja y bancos.

Los sobregiros bancarios (en caso de existir), se clasifican en el pasivo corriente.

2.3. Activos financieros comerciales.-

Las cuentas por cobrar se presentan netas de la estimación para deudas incobrables.

El plazo para la cancelación de los créditos otorgados a los clientes de la Compañía por venta de bienes es de máximo 30 días.

2.4. Activos por impuesto corriente

Los activos por impuesto corriente comprende al Credito iva compras y anticipo impuesto rentas cuotas. La proporción del IVA pagado en compras de bienes o servicios susceptibles de ser utilizado mensualmente como crédito tributario se establecerá relacionando las ventas gravadas con tarifa 12%, más las exportaciones, más las ventas directas de bienes y servicios gravados con tarifa cero por ciento de IVA a exportadores con el total de las ventas.

2.5. Propiedad y equipos.-

Las partidas de propiedad, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulado.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal. En la depreciación de la propiedad, planta y equipo se utilizan las siguientes vidas útiles:

Rubro	Vida Útil (en años)
Maquinaria y Equipos	10
Muebles y Enseres	10
Edificios	20

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

2.6. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.-

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen obligaciones, proveedores y otras cuentas por pagar e instrumentos financieros no derivados. Los pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Cualquier diferencia entre el efectivo recibido

y el valor de reembolso se imputa a resultados en el plazo del contrato. Las obligaciones financieras se presentan como pasivos no corrientes cuando su plazo de vencimiento es superior a doce meses.

2.7. Reconocimiento de ingreso de actividades ordinarias.-

Los ingresos de la Compañía provienen principalmente por arriendo de bienes inmuebles, los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar en el servicio prestado.

Los ingresos ordinarios procedentes del alquiler de inmuebles se reconocen en el estado de resultados sobre una base lineal durante el plazo del contrato de arrendamiento.

2.8. Costos y gastos.-

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio del devengo, es decir, en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía y puedan ser confiablemente medidos, con independencia del momento en que se produzca el pago derivado de ello.

3. ESTIMACIONES, JUICIOS O CRITERIOS DE LA ADMINISTRACIÓN

Las estimaciones y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de revisión y períodos futuros si es que la revisión los afecta.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las estimaciones y supuestos que tienen un riesgo moderado de causar un ajuste material a los saldos de los activos y pasivos en el próximo período se presentan a continuación:

3.1. Vida útil de propiedad y equipos.-

La Compañía revisa las vidas útiles estimadas de propiedad y equipos al final de cada período anual. Durante el período la Compañía ha determinado que no existen cambios significativos en las vidas útiles estimadas en el período presentado.

3.2. Deterioro de activos no financieros.-

A la fecha de cierre de cada período se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de deterioro en los activos. En caso de existir esa evidencia se realiza una estimación del valor recuperable de esos activos.

3.3. Estimación de deterioro de las cuentas por cobrar.-

La Compañía evalúa el deterioro de las cuentas por cobrar cuando existe una evidencia objetiva que no será capaz de cobrar todos los importes de acuerdo a los términos originales de la cuentas por cobrar.

4. POLÍTICAS DE GESTIÓN DE RIESGO

Las actividades de la Compañía están expuestas a riesgos financieros normales inherentes a su actividad y entorno comercial. La Compañía gestiona estos riesgos con el objetivo de mitigar los efectos adversos de cambios impredecibles que pudieran darse en el medio en que se desenvuelve. La gestión y administración de riesgos financieros está a cargo de la Gerencia y directorio de ROYALSTATE S.A.

4.1. Caracterización de riesgos financieros.-

La administración de la Compañía comprende que, contar con un marco institucional que vele por la estabilidad y sustentabilidad financiera de la misma, mediante una adecuada gestión del riesgo financiero, constituye una condición obligatoria, frente a la confianza depositada por los distintos grupos de interés.

4.1.1. Riesgo de crédito.-

El concepto de riesgo de crédito, es empleado para referirse a aquella incertidumbre financiera a distintos horizontes de tiempo, relacionada 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 Compañía.

Con respecto al riesgo de crédito proveniente de operaciones propias del negocio, éste se encuentra limitado principalmente a los saldos mantenidos en cuentas por cobrar a clientes por ventas con contratos de crédito recuperables a 90 días y a los saldos en bancos.

4.1.2. Riesgo de liquidez.-

El concepto de riesgo de liquidez es empleado por la Compañía para referirse a aquella incertidumbre financiera, relacionada con su capacidad de responder a aquellos requerimientos de efectivo que sustentan sus operaciones.

Como parte del marco integral de gestión de riesgos, la Compañía procura asegurar el cumplimiento oportuno de sus obligaciones. Un

resumen del vencimiento de sus instrumentos financieros pasivos al 31 de diciembre de 2014 se presenta en la nota a los estados.

ROYALSTATE S.A., financia sus actividades con fondos provenientes de su propia generación de flujo de caja. En el caso de existir un déficit de caja la Compañía cuenta con alternativas de financiamiento tanto de corto como de largo plazo, entre las cuales cuentan líneas de crédito disponibles con bancos o con partes relacionadas entre otros.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

La composición del rubro al 31 de diciembre es la siguiente:

	<u>2014</u>
BANCOS	4,019.60
	<u>4,019.60</u>

6. ACTIVOS FINANCIEROS COMERCIALES

La composición del rubro al 31 de diciembre es la siguiente:

	<u>2014</u>
CXC CLIENTES LOCALES (1)	127,259.38
	<u>127,259.38</u>

(1) Los plazos de vencimiento de los activos financieros comerciales al 31 de diciembre de 2014 son los siguientes:

Activos financieros comerciales:	<u>2014</u>
Corriente	64,859.38
0-30 días	62,400.00
Total	<u>127,259.38</u>

7. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

La composición del rubro al 31 de diciembre es la siguiente:

	<u>2014</u>
ANTICIPO COMPRA DE PROPIEDADES	283,054.45
	<u>283,054.45</u>

8. PROPIEDAD DE INVERSIÓN

La composición del rubro al 31 de diciembre es la siguiente:

Costo	<u>2014</u>
EDIFICIOS PROP. DE INVERSIÓN	2,244,770.29
TERRENO PROP. DE INVERSIÓN	2,897,575.51
	<u>5,142,345.80</u>

Depreciación Acumulada	<u>2014</u>
DEP. ACUM. EDIF. PROP. DE INVERSIÓN	(837,117.04)
Total	<u>(837,117.04)</u>

9. PASIVOS FINANCIEROS COMERCIALES

La composición del rubro al 31 de diciembre es la siguiente:

	<u>2014</u>
CXP PROVEEDORES NACIONALES	565.00
LIQ. DE IMPUESTOS IVA Y RENTA	9,327.26
	<u>9,892.26</u>

Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía presenta el siguiente perfil de vencimientos de sus instrumentos financieros con proveedores:

Proveedores	<u>2014</u>
Corriente	550.00
0-30 días	<u>15.00</u>
Total	565.00

12. OBLIGACIONES BANCARIAS

La composición del rubro al 31 de diciembre es la siguiente:

Al 31 de diciembre de 2014:

J.P. MORGAN	
CORTO PLAZO	14,001.57
LARGO PLAZO	<u>1,700,000.00</u>
Total	1,714,001.57

13. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2014 el capital suscrito y pagado es de 1.000, acciones ordinarias de valor nominal de 1 dólar por acción.

14. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Un resumen de los costos operativos y gastos son los siguientes:

	<u>2014</u>
COSTOS GENERALES	38,482.48
COSTO DEL PERSONAL	2,472.00
DEPRECIACIONES	110,284.36
OTROS GASTOS	4,095.14
COSTOS BANCARIOS	124,660.43
IMPTO. RENTA Y PART	
TRABAJADORES	<u>36,091.40</u>
	<u>316,085.81</u>

15. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Desde el cierre del año 2014 hasta el 30 de abril del 2015 no existen eventos subsecuentes importantes que deban ser revelados como parte de presentación razonable de los estados financieros adjuntos a estas notas.

16. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Estos estados financieros fueron aprobados por la Junta General de Accionistas con fecha 30 de marzo del 2015.



Santiago Erazo
Contador
ROYALSTATE S.A.