

**INMOPEG HOLDING S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

**INDICE**

|                                         |      |
|-----------------------------------------|------|
| Informe de los auditores independientes | 1-4  |
| Estados de situación financiera         | 5    |
| Estado de resultado integrales          | 6    |
| Estado de flujos de efectivo            | 7    |
| Estados de cambios en el patrimonio     | 8    |
| Notas a los estados financieros         | 9-28 |

**Abreviaturas usadas:**

|          |   |                                               |
|----------|---|-----------------------------------------------|
| US\$     | - | Dólar estadounidense                          |
| NIIF     | - | Norma Internacional de Información Financiera |
| Compañía | - | INMOPEG HOLDING S.A.                          |



**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Accionistas de

**INMOPEG HOLDING S.A.**

Guayaquil, 24 de abril del 2019

**Informe sobre la auditoría de los estados financieros**

**Opinión**

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de la Compañía INMOPEG HOLDING S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la Compañía INMOPEG HOLDING S.A. al 31 de diciembre del 2018, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

**Fundamento de la opinión**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas Normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe.

Somos independientes de la Compañía INMOPEG HOLDING S.A. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con esos requerimientos y con el código de ética de IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

A los Accionistas de  
**INMOPEG HOLDING S.A.**  
Guayaquil, 24 de abril del 2019

#### **Responsabilidades de la Administración de la Compañía sobre los estados financieros**

La Administración de la Compañía INMOPEG HOLDING S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

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

La Administración de la Compañía INMOPEG HOLDING S.A. es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

#### **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un Informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.

A los Accionistas de  
**INMOPEG HOLDING S.A.**  
Guayaquil, 24 de abril del 2019

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

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

También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración de la Compañía, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro Informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se

A los Accionistas de  
**INMOPEG HOLDING S.A.**  
 Guayaquil, 24 de abril del 2019

debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superaran los beneficios de interés público del mismo.

#### Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestra opinión por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2018, sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción de INMOPEG HOLDING S.A., se emite por separado.

#### Informe sobre el cumplimiento de las normas de PLAF

Nuestro informe de procedimientos previamente convenidos para la revisión de las medidas de prevención de lavado de activos, financiamiento del Terrorismo y Otros delitos provenientes de actividades ilícitas, se emite por separado.

**Auditing & taxes**  
 Guayaquil, abril 24 del 2019  
 SC-RNAE-2 No. 769

CPA. Omar Calderón Ávila  
 Socio  
 Registro 29124

**INMOPEG HOLDING S.A.**

#### ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017 (expresado en dólares)

|                                         |              | 2018                 | 2017              |
|-----------------------------------------|--------------|----------------------|-------------------|
| <b>ACTIVO</b>                           | <b>Notas</b> |                      |                   |
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>                 |              |                      |                   |
| Cuentas por Cobrar                      | C            | 349,442              | 349,442           |
| <b>TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE</b>       |              | <b>\$ 349,442</b>    | <b>349,442</b>    |
| <b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>              |              |                      |                   |
| Propiedad, Planta y Equipo              | D            | 276,173              | 276,173           |
| Otros Activos Financieros no Corrientes | E            | 15,175,098           | 15,263,726        |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>                     |              | <b>\$ 15,800,713</b> | <b>15,889,341</b> |
| <b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>              |              |                      |                   |
| <b>PASIVO CORRIENTE</b>                 |              |                      |                   |
| Obligaciones Financieras                | F            | 3,837,860            | 2,865,116         |
| Por pagar a Accionistas                 | F            | 795,137              | 795,137           |
| Compañías Relacionadas                  | F            | 3,541,723            | 3,758,282         |
| <b>TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE</b>       |              | <b>\$ 8,174,721</b>  | <b>7,418,535</b>  |
| <b>PASIVO NO CORRIENTE</b>              |              |                      |                   |
| Obligaciones Financieras a Largo Plazo  | G            | 5,652,033            | 6,784,194         |
| <b>TOTAL DEL PASIVO NO CORRIENTE</b>    |              | <b>\$ 5,652,033</b>  | <b>6,784,194</b>  |
| <b>TOTAL PASIVO</b>                     |              | <b>\$ 13,826,754</b> | <b>14,202,729</b> |
| <b>PATRIMONIO</b>                       |              |                      |                   |
| Capital Social                          | H            | 800                  | 800               |
| Resultados Acumulados                   | I            | 2,185,812            | 2,209,577         |
| Utilidad (Pérdida) del Ejercicio        |              | (712,653)            | (17,765)          |
| <b>TOTAL PATRIMONIO</b>                 |              | <b>\$ 1,873,899</b>  | <b>2,186,612</b>  |
| <b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>        |              | <b>\$ 15,800,713</b> | <b>16,389,341</b> |

Ver notas a los estados financieros

Ing. Raimiro Pita García  
 Representante Legal

CPA. Camila Tobar S.  
 Contador

**INMOPEX HOLDING S.A.**

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017  
(expresado en dólares)**

|                                                                                                  | 2018                   | 2017                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>Detalle de Cuentas</b>                                                                        |                        |                       |
| Generación de Inversión en Acciones: Método de Participación<br>(Valor proporcional patrimonial) | 534,773                | 34,011                |
| Otros Ingresos                                                                                   | -                      | 800,000               |
| <b>UTILIDAD BRUTA</b>                                                                            | <b>\$ 534,773</b>      | <b>834,011</b>        |
| <b>GASTOS OPERACIONALES</b>                                                                      | <b>\$ 747,426</b>      | <b>851,777</b>        |
| Gastos Operacionales                                                                             | 747,426                | 851,777               |
| <b>UTILIDAD/PERDIDA DEL EJERCICIO ANTES DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES</b>                      | <b>\$ -212,653</b>     | <b>-17,765</b>        |
| Participación a Trabajadores                                                                     | -                      | -                     |
| Impuesto a la Renta                                                                              | -                      | -                     |
| <b>UTILIDAD / PERDIDA DEL EJERCICIO</b>                                                          | <b><u>-212,653</u></b> | <b><u>-17,765</u></b> |

Ver notas a los estados financieros

  
Ing. Ramiro Pita García  
Representante Legal

  
CPA. Carmen Inés Lago S.  
Contador

**INMOPEX HOLDING S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018  
(expresado en dólares)**

**CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO  
PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

|                                                                                           |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Utilidad Neta                                                                             | \$ (212,653)  |
| Ajustes para conciliar la Utilidad con el efectivo neto                                   | -             |
| Ajuste Valor patrimonial de Inversiones                                                   | (534,773)     |
| Provisión Intereses Financieros                                                           | 747,426       |
| <b>Efectivo usado en actividades operativas antes de cambios en el capital de trabajo</b> | <b>(0.00)</b> |

**ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

|                                                            |          |
|------------------------------------------------------------|----------|
| Aumento en Cuentas para Cobrar                             | -        |
| Aumento en Gastos Anticipados                              | -        |
| Aumento en Cuentas por Pagar Proveedores                   | -        |
| Aumento en Obligaciones Laborales                          | -        |
| Aumento en Otras Cuentas por Pagar                         | -        |
| Aumento en Impuestos por Pagar                             | -        |
| <b>Efectivo neto usado en las actividades de operación</b> | <b>-</b> |

**ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:**

|                                                                       |          |
|-----------------------------------------------------------------------|----------|
| Préstamos con relacionadas                                            | -        |
| Disminución de Pasivos Financieros                                    | -        |
| <b>Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento</b> | <b>-</b> |

**ACTIVIDADES DE INVERSIÓN**

|                                                                  |          |
|------------------------------------------------------------------|----------|
| Inversión de Activos Financieros                                 | -        |
| Adquisición Edificio, Terreno y Vehículos                        | -        |
| <b>Efectivo neto proveniente de las actividades de Inversión</b> | <b>-</b> |

**CAJA Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:**

|                                                                    |               |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|
| Disminución Neta de Efectivo y sus Equivalentes durante el periodo | (0)           |
| Efectivo y sus equivalentes al inicio del periodo                  | -             |
| <b>Efectivo y sus equivalentes al final del periodo</b>            | <b>\$ (0)</b> |

  
Ing. Ramiro Pita García  
Representante Legal

  
CPA. Carmen Inés Lago S.  
Contador

**INMOPEG HOLDING S.A.****ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017  
(expresado en dólares)**

|                                       | Capital<br>Suscrito y<br>Pagado | Resultados<br>Acum. Por<br>Aplicación Norm. | Resultados<br>Acumulados | Resultados del<br>ejercicio | Total            |
|---------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|------------------|
| <b>SALDO AL 31/12/2017</b>            | <b>890</b>                      | <b>-</b>                                    | <b>2,283,877</b>         | <b>(17,765)</b>             | <b>1,188,812</b> |
| Aportes para futuras capitalizaciones | -                               | -                                           | -                        | -                           | -                |
| Impuesto a la Renta                   | -                               | -                                           | -                        | -                           | -                |
| Ajuste resultados años anteriores     | -                               | -                                           | -                        | -                           | -                |
| Transferencia resultados              | -                               | -                                           | (17,765)                 | 17,765                      | -                |
| Reserva legal                         | -                               | -                                           | -                        | -                           | -                |
| Resultado del Ejercicio               | -                               | -                                           | -                        | (212,653)                   | (212,653)        |
| <b>SALDO AL 31/12/2018</b>            | <b>890</b>                      | <b>-</b>                                    | <b>2,165,812</b>         | <b>(212,653)</b>            | <b>1,973,959</b> |

  
Ing. Ramiro Pita García  
Representante Legal  
CPA. Carmen Hidalgo S.  
Contador**INMOPEG HOLDING S.A.****NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018  
(Expresado en dólares estadounidenses)****A. INFORMACIÓN GENERAL**

INMOPEG HOLDING S.A. fue constituida el ocho de enero del año dos mil dos, está autorizada para realizar actividades de compra de acciones o participaciones de otras compañías. Según Escritura pública realizada con fecha doce de septiembre del año dos mil doce e inscrita en el Registro Mercantil el cinco de diciembre del año dos mil doce, se realizó reforma parcial del estatuto social, quedando con la denominación "Inmopeg Holding S.A." y se dejó como Objeto Único " Compra venta de acciones o participaciones de otras compañías, con la finalidad de vincularlas y ejercer su control a través de vínculos de propiedad accionaria, gestión, administración, responsabilidad crediticia o resultados y conformar así un grupo empresarial." Mismas reformas que fueron aprobadas según resolución de la superintendencia de compañías con número SC-D-DJC-G-12-0006355.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía.

**Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, han sido emitidos con la autorización de 20 de marzo del 2019 de la Gerencia General y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

**B. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2018 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros

**Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

**Base de preparación**

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

**INMOPEG HOLDING S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

**Moneda funcional y de presentación**

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

**Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos. Los mencionados valores son de libre disponibilidad.

**Activos y pasivos financieros**

**Clasificación**

La Compañía, a partir del 1 de enero del 2018, clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros al costo amortizado", "activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral" y "activos financieros a valor razonable con cambios en resultados". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a costo amortizado" y "pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados".

La clasificación de los activos financieros depende del propósito para el cual se adquirieron, tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la Administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de sus flujos de efectivo. La clasificación de los pasivos financieros depende del propósito para el cual se contrataron dichos pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía mantiene activos financieros en las categorías de "activos financieros a costo amortizado" y mantiene únicamente pasivos financieros en la categoría de "pasivos financieros a costo amortizado". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

**(a) Activos financieros a costo amortizado**

Los activos financieros son designados a costo amortizado si el activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es obtener los flujos de efectivo contractuales y las condiciones del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Se incluyen en el activo corriente ya que presentan vencimientos originales de hasta doce meses o menos.

**INMOPEG HOLDING S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

**(b) Pasivos financieros a costo amortizado**

Todos los pasivos financieros se miden a costo amortizado a menos que los mismos sean mantenidos para negociación o se aplique la opción de valor razonable con cambios en el resultado del período.

**Reconocimiento y medición inicial y posterior**

**Reconocimiento**

Una entidad reconoce un activo o pasivo financiero en su estado de situación financiera solo cuando se convierte en parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

**Medición inicial**

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la adquisición, 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 con cambios en resultados". Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados integrales. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía registra los instrumentos financieros como se describe a continuación:

**Medición posterior**

**(a) Activos financieros a costo amortizado**

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otras ganancias/(pérdidas) junto con las ganancias y pérdidas por diferencial cambiario. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados integrales.

**Pasivos financieros a costo amortizado**

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía mantiene las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por pagar accionistas y compañías relacionadas: Son obligaciones de pago por préstamos adquiridos; los mismos que no generan intereses

## INMOPEG HOLDING S.A.

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

#### Deterioro de activos financieros

El objetivo de los requerimientos de deterioro de valor es reconocer las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, para todos los instrumentos financieros en los cuales existen incrementos significativos en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, evaluado sobre una base colectiva o individual.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía no ha registrado deterioro por pérdidas crediticias esperadas, debido a que no mantiene cuentas por cobrar que excedan el tiempo de crédito otorgado.

#### 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 liquidándolo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía se han extinguido, esto es, cuando la obligación especificada haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

#### Impuestos y retenciones

Corresponden principalmente a crédito tributario del impuesto al valor agregado efectuadas por terceros. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

#### Propiedades y equipos

Las propiedades, están registrados al costo histórico, 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 terrenos no se deprecian. La depreciación de las propiedades, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de las propiedades y equipos, o de componentes significativos identificables que poseen vidas útiles diferenciadas, y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades al término de su vida útil es irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de propiedades son las siguientes:

## INMOPEG HOLDING S.A.

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

| Tipo de bienes                    | Número de años |
|-----------------------------------|----------------|
| Edificios                         | 20             |
| Maquinaria y Equipos              | 10             |
| Muebles y Enseres                 | 10             |
| Equipos de Computación y Software | 3              |
| Instalaciones                     | 10             |

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades, 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 un activo de propiedades 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 aquel que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año.

#### Inversiones en acciones

Corresponde a los montos invertidos en acciones de las siguientes compañías Florifrut S.A. con 200.000 acciones; Meriza S.A. con 4.250 acciones; Río Congo S.A. con 8.500 acciones; El Tecol S.A. 9.000 acciones y Legalmax con 592 acciones.

#### Deterioro de activos no financieros (propiedades y equipos, e inversiones en acciones)

Los activos sujetos a depreciación 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. Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre sus activos no financieros. Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 no se han reconocido pérdidas por

## INMOPEG HOLDING S.A.

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

deterioro de activos no financieros, debido a que la Administración ha determinado que no existen indicadores de deterioro.

#### 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.

- (i) **Impuesto a la renta corriente:** La provisión para Impuesto a la renta 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.
- (ii) **Impuesto a la renta diferido:** El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF. 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 activos por impuestos diferidos comprenden las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionadas con:

- (i) las diferencias temporarias deducibles;
- (ii) la compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal;
- (iii) la compensación de créditos tributarios no utilizados procedentes de periodos anteriores, siempre y cuando no se solicite su devolución ante el Servicio de Rentas Internas y sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, para su utilización.

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.

## INMOPEG HOLDING S.A.

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía no ha determinado la existencia de diferencias temporarias entre sus bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF.

#### Provisiones corrientes

Las provisiones se reconocen cuando: (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

#### Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos comprenden a la valoración de las inversiones en acciones que mantiene en diferentes compañías.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando se cumplan los criterios descritos para cada línea de negocio.

#### Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo a los lineamientos de la técnica contable de acumulación (devengo) en la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros".

#### Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas y de aplicación en la preparación de los estados financieros

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:



# INHOPEG HOLDING S.A.

## NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

| Norma                              | Título                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Adopción,<br>modificación o<br>eliminación de la<br>norma |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| NIF 3 y NIF 11                     | Enmienda. La NIF 3 clarifica cuando una entidad obtiene control de un negocio que es un joint venture. Vuelve a medir los intereses previamente reconocidos en dicho negocio. La NIF 11 indica que cuando una entidad obtiene el control conjunto de una empresa que es una operación conjunta, la entidad no vuelve a medir los intereses previamente reconocidos en esa empresa. | 1 de enero del 2019                                       |
| NIF 8<br>NIF 16                    | Enmienda. Características de prepago con compensación negativa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 1 de enero del 2019                                       |
| NIC 12                             | Publicación de la norma: "Acuerdos de compensación negativa".                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 1 de enero del 2019                                       |
| NIC 12                             | Enmienda. Clarifica que todas las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos deben reconocerse en resultados independientes de la renta de cómo surge el impuesto. Adicionalmente analiza las consecuencias del impuesto sobre la renta de los pagos de instrumentos calificados como patrimonio.                                                                     | 1 de enero del 2019                                       |
| NIC 18<br>NIC 23                   | Enmienda. Modificación, reducción o liquidación del plan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 1 de enero del 2019                                       |
| NIC 23                             | Enmienda. Actúa que si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo relacionado está listo para su uso o venta prevista, ese endeudamiento se convierte en parte de los fondos que la entidad tiene generalmente en préstamo al calcular la base de los costos por préstamos elegibles para capitalización.                                                 | 1 de enero del 2019                                       |
| NIC 23<br>NIC 23<br>NIC 17 y NIC 8 | Enmienda. Incluye a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 1 de enero del 2019                                       |
| NIF 3<br>NIF 17                    | Enmienda. Incidencia sobre tratamientos al impuesto a la Renta.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 1 de enero del 2019                                       |
| NIF 3<br>NIF 17                    | Modificación para aclarar el concepto de materialidad y alineado con otras modificaciones.                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 1 de enero del 2020                                       |
| NIF 3<br>NIF 17                    | Enmienda. Definición de un negocio.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1 de enero del 2020                                       |
| NIF 3<br>NIF 17                    | Publicación de la norma: "Contratos de seguros" que reemplazará a la NIF 4.                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1 de enero del 2020                                       |

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrán impacto en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues en gran parte no son aplicables a las operaciones de la Compañía.

En cuanto a la NIIF 16 se incorpora las siguientes modificaciones principales:

- Reconocimiento de activos por el derecho de uso y pasivos por arrendamientos en el estado de situación financiera, inicialmente medidos al valor presente de los pagos de arrendamiento futuros;
- Reconocimiento de amortización de los activos por derecho de uso y los intereses sobre los pasivos de arrendamiento en el estado de resultado integrales.
- Separación del monto total de dinero pagado en una porción de principal (presentada dentro de las actividades de financiamiento) e interés (presentada dentro de las actividades de operación) en el estado de flujos de efectivo.

Sobre la citada norma, la Administración efectuó un análisis general y concluyó que no se

# INHOPEG HOLDING S.A.

## NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

esperan impactos significativos en su aplicación, debido a que la Compañía no mantiene contratos de arrendamiento representativos en calidad de arrendatario.

### Adopción de nuevas normas NIIF 9 y NIIF 15

#### NIIF 9 "Instrumentos financieros"

La NIIF 9 reemplaza los modelos de clasificación y medición de la NIC 39, "Instrumentos financieros: Reconocimiento y Medición" e incorpora principalmente lo siguiente:

- La clasificación y medición de activos y pasivos financieros,
- Deterioro de los activos financieros, y
- Contabilidad general de coberturas.

#### Clasificación:

Los activos financieros se clasifican dependiendo del modelo de negocio de la Entidad, así como las características de los flujos de efectivo contractuales de estos activos. Bajo NIIF 9 se presentan las siguientes categorías:

Costo amortizado: un instrumento financiero se mide al costo amortizado si: a) el objetivo del modelo de negocio es mantener el activo financiero para cobrar los flujos de efectivo contractuales; y, b) las condiciones del instrumento financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital (principal) e intereses.

Valor razonable: un instrumento financiero se mide al valor razonable con cambios en "Otros resultados integrales" cuando dentro de su modelo de negocio se busca cobrar los flujos de efectivo contractuales y/o vender el activo financiero, es decir, el objetivo es mixto (cobrar y vender). Cuando no cumplen esta característica se miden al valor razonable con cambios en resultados.

Para el caso de instrumentos de patrimonio se puede realizar una elección irrevocable en el momento de su reconocimiento inicial y medir los cambios posteriores de estos activos financieros al valor razonable con cambio en "Otros resultados integrales", de lo contrario se miden al valor razonable con cambios en resultados.

En cuanto a los pasivos financieros estos se clasifican en las categorías de costo amortizado y valor razonable, dependiendo de las características de los mismos.

Adicionalmente cuando un pasivo financiero medido al costo amortizado se modifique sin que esto resulte en una baja del pasivo, se debe reconocer una ganancia o pérdida inmediatamente en resultados.

#### Deterioro de activos financieros

## INMOPEG HOLDING S.A.

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

La NIIF 9 modifica sustancialmente los criterios para el registro y medición de las pérdidas por deterioro de activos financieros, estableciendo un nuevo modelo que incorpora el concepto de Pérdidas Crediticias Esperadas, en lugar de un modelo de pérdida incurrida aplicado bajo la anterior NIC 39. Para este nuevo criterio se puede utilizar dos alternativas de medición:

- **Enfoque general de tres fases:** Para este enfoque los activos financieros deben ser clasificados en tres categorías o fases, dependiendo de su calidad crediticia a la fecha de reporte y del aumento de riesgo de incobrabilidad y evidencia objetiva de deterioro. Cada fase establece la forma en la que una entidad mide sus pérdidas por deterioro y cómo aplica el método de tasa de interés efectiva. Esta alternativa se utiliza principalmente para los activos financieros que tienen componentes de financiamiento (devengan interés).
- **Enfoque simplificado:** cuando no existen componentes de financiamiento significativos (cuentas por cobrar comerciales corrientes), una entidad puede reconocer la pérdida esperada para toda la vida del activo desde el reconocimiento inicial y utilizar un método práctico a través de una matriz de provisiones por tramos, en la que se aplique un porcentaje fijo en función al número de días que el saldo está pendiente de pago.

En general las pérdidas crediticias esperadas se fundamentan sobre los hechos pasados, las condiciones presentes y las estimaciones justificables respecto de las condiciones económicas futuras.

#### Aplicación en la Compañía INMOPEG HOLDING S.A.:

La Compañía mantiene cuentas por cobrar producto de las concesiones de los locales, montos que son pagaderos en 30 días. Los activos y pasivos financieros mantienen la misma clasificación, por lo cual la Compañía considera que no existen impactos que deban ser reconocidos en la aplicación de esta norma.

Los activos financieros que comprenden inversiones en títulos valores continúan siendo medidos al costo amortizado. De igual forma las cuentas por cobrar relacionadas y demás activos financieros relacionados con la operación de la Compañía continúan midiéndose al costo amortizado. En cuanto a los pasivos todos se enmarcan dentro de la clasificación de costo amortizado, sin modificación con respecto a la medición del año 2017.

En lo referente a la implementación del modelo de pérdidas crediticias esperadas, debido a que la Compañía recupera su cartera a 30 días, la Administración no considera necesario implementar este modelo.

#### NIIF 15 "Ingresos procedentes de contratos con clientes"

## INMOPEG HOLDING S.A.

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

La NIIF 15 reemplaza los conceptos de reconocimiento de ingresos establecidos en la NIC 18, "Ingresos de actividades ordinarias", NIC 11, "Contratos de construcción" y varias interpretaciones asociadas con su registro.

Esta nueva norma establece los siguientes cinco pasos para el reconocimiento de ingresos:

- (i) Identificar los contratos con clientes,
- (ii) Identificar las obligaciones de desempeño,
- (iii) Determinar el precio de la transacción,
- (iv) Asignar el precio de la transacción de cada obligación de desempeño; y,
- (v) Reconocer el ingreso de las actividades ordinarias cuando la Compañía satisfice cada obligación de desempeño.

Todo el modelo de la NIIF 15 se basa en que el ingreso se reconoce cuando el control de un bien o servicio se transfiere a un cliente, concepto que reemplaza al anterior de la NIC 18 sobre la transferencia de riesgos y beneficios.

Los principales cambios comprenden:

- Bienes o servicios vendidos en conjunto pero que individualmente son distintos se deben reconocer por separado (obligaciones de desempeño).
- Cuando haya más de una obligación de desempeño en un proceso de venta, los precios se asignarán en proporción al total de la transacción.
- Las contraprestaciones variables incluyen conceptos tales como: incentivos, rebajas, comisiones de gestión, regalías, éxito de un resultado, costos capitalizables de contratos, etc. Estos valores se deben contabilizar como una reducción del valor vendido y/o como activos o pasivos del contrato, según corresponda; dichos valores se van reconociendo en los resultados integrales del año conforme se vayan devengando o realizando.

#### Aplicación en la Compañía:

La prestación de servicios presenta de manera general una sola obligación de desempeño que es claramente identificable y no hay contraprestaciones variables; tampoco existen costos incurridos para obtener y cumplir con la generación de sus ingresos, por lo tanto, no se esperan efectos importantes en la aplicación de esta norma.

## ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

### Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo riesgo de valor razonable por tipo de interés y riesgo de precio y concentración), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible

# **INMOPEG HOLDING S.A.**

## **NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)**

de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La Compañía dispone de una organización administrada por el Presidente, que permite identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

### **(a) Riesgos de mercado**

#### Riesgo de valor razonable por tipo de interés:

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge las inversiones a valor razonable. Las inversiones a tasas variables exponen a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. La Compañía durante el 2018 y 2017 mantiene inversiones en títulos valores.

### **(b) Riesgo de crédito**

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por el área de finanzas. El riesgo de crédito se encuentra presente en el efectivo, activos financieros a valor razonable y cuentas por cobrar otras.

Respecto a los bancos e instituciones financieras donde se mantiene el efectivo, tienen calificaciones de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones en general superan la calificación "A". La Compañía mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones al menos AA y en títulos valores en sociedades con calificaciones de al menos AA.

### **(c) Riesgo de liquidez**

La Administración tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Administración de la Compañía ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que se pueda manejar los requerimientos de flujo a corto, mediano y largo plazo.

Para efectos de aplazamiento del riesgo de liquidez, la Compañía cuenta con un presupuesto de flujo de caja, el cual se revisa mensualmente, y empareja las inversiones en activos financieros de tal forma que el flujo proveniente de éstas cumpla con los requerimientos de pago. El portafolio de inversiones de la Compañía está conformado por instrumentos con características de liquidación inmediata, en el evento de así necesitarse.

# **INMOPEG HOLDING S.A.**

## **NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)**

### **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, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

### **ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

La preparación de estados financieros requiere que la Compañía 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 basadas 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.

### **C. CUENTAS POR COBRAR**

Composición:

| DETALLE                             | SALDO AL<br>31-12-18 | SALDO AL<br>31-12-17 |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Cuentas por Cobrar                  |                      |                      |
| Florifrut S.A.                      | 332,106              | 332,106              |
| <b>TOTAL CUENTAS POR COBRAR</b>     | <b>332,106</b>       | <b>332,106</b>       |
| Crédito Tributario                  |                      |                      |
| Impuesto a la Renta                 |                      |                      |
| Crédito Tributario de Iva           | 17,336               | 17,336               |
| <b>TOTAL CRÉDITO TRIBUTARIO IVA</b> | <b>17,336</b>        | <b>17,336</b>        |
| <b>TOTAL</b>                        | <b>349,442</b>       | <b>349,442</b>       |

# **INNOPEG HOLDING S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

## **D. PROPIEDADES Y EQUIPOS**

Composición:

| DETALLE                                    | SALDO AL<br>31-12-18 | SALDO AL<br>31-12-17 |
|--------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO</b>          |                      |                      |
| Terrenos                                   | 1,380.00             | 1,380                |
| Edificaciones                              | 272,537.30           | 272,537              |
| Otros Equipos                              | 2,255.64             | 2,256                |
| <b>TOTAL DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO</b> | <b>276,173</b>       | <b>276,173</b>       |

## **E. ACTIVOS FINANCIEROS**

Composición:

| DETALLE                                              | SALDO AL<br>31-12-18 | SALDO AL<br>31-12-17 |
|------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>OTROS ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES</b>       |                      |                      |
| Merza                                                |                      |                      |
| Riocongo Forestal                                    | 170,000              | 170,000              |
| El Tecal                                             | 340,000              | 340,000              |
| Legalmax                                             | 328,500              | 328,500              |
| Florfrut                                             | 592                  | 592                  |
| Unicof S.A.                                          | 1,637,195            | 1,116,145            |
|                                                      | <u>12,698,811</u>    | <u>13,808,489</u>    |
| <b>TOTAL OTROS ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES</b> | <b>15,175,098</b>    | <b>15,763,726</b>    |

## **F. CUENTAS POR PAGAR**

Composición:

| DETALLE                       | SALDO AL<br>31-12-18 | SALDO AL<br>31-12-17 |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>PASIVO CORRIENTE</b>       |                      |                      |
| Obligaciones Bancarias        | 3,837,860            | 2,865,116            |
| <b>Banco Guayaquil</b>        |                      |                      |
| Accionistas                   | 795,137              | 795,137              |
| <b>Empresas Relacionadas</b>  |                      |                      |
| Unicof S.A.                   | 2,252,604            | 1,669,163            |
| Nutri S.A.                    | <u>1,289,119</u>     | <u>2,089,119</u>     |
| <b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b> | <b>8,174,721</b>     | <b>7,418,535</b>     |

# **INNOPEG HOLDING S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

## **G. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO**

Composición:

| DETALLE                          | SALDO AL<br>31-12-18 | SALDO AL<br>31-12-17 |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>PASIVO NO CORRIENTE</b>       |                      |                      |
| Obligaciones Bancarias           | 5,652,033            | 6,784,194            |
| <b>Banco Guayaquil</b>           |                      |                      |
| <b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b> | <b>5,652,033</b>     | <b>6,784,194</b>     |

## **H. CAPITAL SOCIAL**

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2018 y 2017 comprende 800 participaciones acumulativas e indivisibles de valor nominal US\$1 cada una.

## **I. RESULTADOS ACUMULADOS**

Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son destinadas a reservas, mientras que las utilidades/pérdidas se mantienen en Resultados acumulados y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

## **J. IMPUESTOS**

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2015 al 2018 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

Impuesto a la renta

Al 31 de diciembre de 2018 la determinación del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

# INMOPEG HOLDING S.A.

## NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

| DESCRIPCIÓN                                    | SALDO AL<br>31-12-18 |
|------------------------------------------------|----------------------|
| <b>UTILIDAD (PÉRDIDA) CONTABLE</b>             |                      |
| (-) 15% Participación a trabajadores           | (212,663)            |
| (-) Ingresos por valoración de inversiones     | (534,773)            |
| (+) Gastos no deductibles locales              | -                    |
| (-) Deducción por incremento neto de empleados | -                    |
| <b>UTILIDAD (PÉRDIDA) GRAVABLE</b>             | <b>(747,426)</b>     |

(1) Los ingresos exentos corresponden a la valoración de las inversiones en acciones.

La provisión para impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto a la renta del 25% aplicable a las utilidades distribuidas; dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente en activos productivos.

### Otros asuntos

"Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal" El 21 de agosto del 2018 se publicó la referida Ley en el Suplemento del Registro Oficial No. 309, en la cual se incluye las siguientes consideraciones principales:

- Remisión del 100% intereses, multas y recargos de obligaciones tributarias, fiscales y aduaneras, que incorporó cuya administración y/o recaudación le corresponde únicamente al Servicio de Rentas Internas, según los términos y condiciones establecidos por dicho organismo
- Remisión de la totalidad de los intereses y recargos derivados de las obligaciones aduaneras establecidas en control posterior a través de rectificaciones de tributos, cuya administración y/o recaudación le corresponde únicamente al Servicio Nacional de Aduanas del Ecuador, determinadas al 2 de abril del 2018.
- Reducción de intereses, multas y recargos de las obligaciones patronales en mora con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), causados en obligaciones de aportes en mora generados y en firme hasta el 2 de abril del 2018. Se incluyen las obligaciones en glosa, títulos de crédito, acuerdos de pagos parciales o convenios de purga de mora. Se dispuso de un plazo un porcentaje para la reducción de estos conceptos.
- Exoneración del Impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados:

# INMOPEG HOLDING S.A.

## NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

- Las nuevas inversiones productivas (definiciones del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones - en los sectores priorizados) tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta, y su anticipo, por 12 años (que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones de Quito y Guayaquil).
- Las inversiones realizadas en estos sectores en las áreas urbanas de Quito y Guayaquil podrán acogerse a la misma exoneración por 8 años.
- Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de la exoneración prevista en este artículo por 15 años.
- Las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión, tendrán derecho a la exoneración del Impuesto a la salida de divisas (ISD) en los pagos realizados al exterior por la importaciones de bienes de capital y materias primas necesarias para el desarrollo del proyecto (montos y plazos establecidos en el contrato); y, dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de beneficiarios efectivos que sean personas naturales domiciliadas o residentes en el Ecuador o en el exterior.
- Las sociedades que reinviertan en el país desde al menos el 50% de las utilidades, en nuevos activos productivos, estarán exoneradas del ISD, por pagos al exterior por concepto de distribución de dividendos a beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador.
- Remisión del 100% de intereses, multas, costas procesales de procedimientos de ejecución coactiva y demás recargos derivados del saldo de las obligaciones, cuya administración y recaudación le corresponde única y directamente a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en un plazo de 90 días.
- Las nuevas inversiones en los sectores económicos determinados como industrias básicas (definición del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones), tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta y su anticipo por 15 años. Los plazos de exoneración se ampliarán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.

"Código del Trabajo": El 6 de abril del 2018 se publicó la última modificación mediante sentencia de la Corte Constitucional del Ecuador declarando la inconstitucionalidad de ciertos artículos al tratar sobre el techo de las utilidades.  
"Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Poliarización y Modernización de la Gestión Financiera (Ley de Reactivación de

## INMOPEG HOLDING S.A.

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

la Economía)\* El 29 de diciembre del 2017 se publicó la referida Ley en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150, donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas detalladas a continuación:

- Incremento de la base imponible para pago de Impuesto a la renta de personas naturales e incremento del 22% al 25% para sociedades. Para los casos de sociedades con accionistas en paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes o jurisdicciones de menor imposición, la tarifa pasaría del 25% al 28% en la parte correspondiente a dicha participación.
- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. Las sociedades exportadoras habituales, así como las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo que reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción de 10% de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos.
- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. La reducción de la tarifa de impuesto a la renta del 10% sobre el monto de utilidades reinvertidas, aplicará únicamente a: I) sociedades exportadoras habituales; II) a las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional, y; III) aquellas sociedades de turismo receptivo.
- Exoneración del pago de impuesto a la renta para micro y pequeña empresa durante tres años contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que generen ingresos operacionales. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.
- Rebaja de 3% de la tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo de Impuesto a la Renta pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. Así también para el cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta se excluirá los pasivos relacionados con sueldos por pagar, 13° y 14° remuneración, así como aportes patronales al seguro social obligatorio.
- Se establece la devolución Impuesto a la Salida de Divisas para exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.
- Eliminación de la obligación de contar con estudio actuarial para sustentar la deducibilidad de la jubilación patronal y desahucio sólo serán deducibles los pagos

## INMOPEG HOLDING S.A.

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

por estos conceptos siempre que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores.

- Disminución del monto para la obligatoriedad de efectuar pagos a través del Sistema Financiero de US\$5.000 a US\$1.000 el monto determinado para la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.

De acuerdo con la Gerencia de la Compañía, no se esperan efectos significativos en sus operaciones.

#### K. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2018, no supera el importe acumulado mencionado.

#### L. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.

\*\*\*\*\*