

INMOHANSA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estados de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de

Inmohansa S.A.

Guayaquil, 13 de mayo del 2014

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Inmohansa S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2013, 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.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de Inmohansa 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 necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

Inmoahansa S.A.
Guayaquil, 13 de mayo del 2014

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmoahansa S.A. al 31 de diciembre del 2013, y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías: 011

Sandra Vargas L.
Socia
No. de Licencia Profesional: 10489

ACTIVOS		Nota	2013	2012
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes de efectivo	7		21,082	100,766
Cuentas por cobrar a clientes			29,979	34,018
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	16		-	14,516
Otras cuentas por cobrar			9,051	5,948
Impuestos por recuperar	8		247,768	276,467
Gastos pagados por anticipado			10,502	10,939
Total de activos corrientes			318,382	442,654
Activos no corrientes				
Instalaciones y equipos	9		2,094,208	2,005,672
Propiedades de inversión	10		3,058,341	3,127,175
Otros activos			846	5,122
Total de activos no corrientes			5,153,395	5,137,969
Total de activos			5,471,776	5,580,623

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

Clemens von Campe
Representante legal

Alvaro Heinert
Vicepresidente financiero

Wendy Varela
Gerente de Contabilidad

PASIVOS Y PATRIMONIO

PASIVOS Y PATRIMONIO		Nota	2013	2012
PASIVOS				
Pasivos corrientes				
Porción corriente de las obligaciones financieras a largo plazo				
11	704,273		554,912	20,929
16	5,340		131,573	429,254
12	88,224		101,768	285,764
13	39,494		18,930	
Total pasivos corrientes				
1,015,628				
1,411,557				
Pasivos no corrientes				
Obligaciones financieras				
11	1,802,318		1,614,696	1,366,380
16	1,301,380		61,027	63,887
14	3,164,725		3,044,963	4,456,520
Total pasivos no corrientes				
4,180,353				
Total pasivos				
5,580,623				
PATRIMONIO				
Capital				
Reserva legal y otras reservas				
15	4,000		171,641	948,462
	171,641		1,115,782	1,291,423
	1,115,782		5,471,776	5,580,623
Total patrimonio				
5,580,623				
Total pasivos y patrimonio				

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

Clemens von Campe
Representante legal

Alvaro Heinert
Vicepresidente financiero

Wendy Varela
Gerente de Contabilidad

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	2013	2012
Ingresos por arriendos		1,516,584	1,193,261
Gastos administrativos	6	(986,761)	(798,158)
Otros egresos, neto		4,041	(4,327)
Utilidad operacional		(982,720)	(802,485)
		533,864	390,776
Gastos financieros	6	(313,919)	(286,223)
Utilidad antes de impuesto a la renta		219,945	104,553
Impuesto a la renta	14	(52,625)	(35,002)
Utilidad neta y resultado integral del año		167,320	69,551

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

Clemens von Campe
Representante legal

Alvaro Heinert
Vicepresidente financiero

Wendy Varela
Gerente de Contabilidad

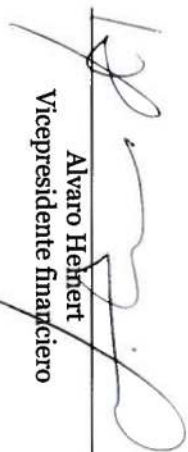
INMOHANSA S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Reservas			Resultados Acumulados		
	Capital	Legal	Facultativa	Reserva de capital	Por aplicación inicial NIIF	Resultados
Saldos al 1 de enero del 2012	4,000	2,000	169,641	344,383	180,310	354,218
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	-	-	69,551
Saldos al 31 de diciembre del 2012	4,000	2,000	169,641	344,383	180,310	423,769
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	-	-	167,320
Saldos al 31 de diciembre del 2013	4,000	2,000	169,641	344,383	180,310	591,089
						1,291,423

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


Clemens von Campe
Representante legal


Alvaro Hehert
Vicepresidente financiero


Wendy Varela
Gerente de Contabilidad

INMOHANS S.A.

Flujo de efectivo de las actividades operacionales:

Wendy Varela
Gerente de Contabilidad

Alvaro Heinert
Vicepresidente financiero

Clemens von Campen
Repräsentante legal

INFORMACIÓN GENERAL

El objeto principal de la Compañía hasta el año 2012 fue la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. A partir del 2013, la Compañía modificó su objeto principal para dedicarse a la prestación de servicios de representación, distribución, corretaje, asesoría, operación, administración, agenciamiento a toda clase de empresas pudiendo establecer, administrar y/o almacenar y/o explotación de almacenes y/o comerciales para tales fines; prestación de servicios técnicos especializados de contabilidad, publicidad, consultoría, administración y gerencia, auditoría, logística, sistemas, informáticos y otros; cobranzas judiciales y extrajudiciales; adquisición de acciones, participaciones y otras; administrar y representar legal, judicial y extrajudicialmente a personas naturales o jurídicas; contratación, adquisición, representación, desarrollo, entre otras de franquicias y licencias de cualquier tipo. En el 2013 como el 2012 su actividad principal es la de alquilar sus propiedades a terceros y a compañías relacionadas.

La Compañía inició sus operaciones en el año 2004. Sus accionistas son la familia von Campe (Ver Nota 15). En la actualidad posee 3 edificaciones localizadas en la ciudad de Guayaquil, las mismas que son alquiladas a compañías relacionadas y terceros.

En el año 2013 el 30% (2012: 26%) de los ingresos de la Compañía provienen de alquileres cobrados a Logística Bananera Logban, el 7% (2012: 15%) de los ingresos corresponde a LG Electronics Panamá S.A., y un 26% (2012: 27%) a Servicios Berlin S.A. y a compañías relacionadas. Ver Nota 16.

La Compañía forma parte de Grupo Berlin que está conformado además, con las siguientes empresas:

<u>Actividad Principal</u>	
Tecnova S.A.	Fabricación y comercialización de baterías
Industrial y Comercial Trilex C.A.	Fabricación y comercialización de fundas y etiquetas de plástico
Placas del Sur S.A.	Fabricación y comercialización de rejillas y placas de acumuladores
Chemplast del Sur S.A.	Comercialización de masterbatches
Servicios Berlin S.A.	Servicios de administración

Déficit de capital de trabajo

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la Compañía reporta un déficit de capital de trabajo de US\$697,000 y US\$969,000 respectivamente. Este déficit se produce debido a que los recursos recibidos de entidades financieras y compañías relacionadas fueron utilizados para financiar la construcción del Edificio Hamburgo. La Administración estima que este déficit será reducido paulatinamente en el corto plazo, una vez que la totalidad de sus instalaciones sean arrendadas a terceros.

Aprobación de estados financieros -

Estos estados financieros han sido aprobados por el Representante legal el 12 de mayo y serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación final.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2013 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación de estados financieros -

Los estados financieros de Imohansa S.A., se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

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

La preparación de estados financieros conforme a las NIIF exige el uso de ciertas estimaciones contables.

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

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado emiendadas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Título	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 32	Emiendada, 'Instrumentos financieros: presentación' - Aclara algunos requerimientos para compensación de activos y pasivos financieros en el estado de situación financiera.	1 de enero del 2014
NIIF 10, 12 y NIC 27	Emiendada, 'Consolidación de entidades de inversión' - Modificaciones hacen que muchos fondos de inversión y otras entidades similares, estarán exentos de la consolidación de la mayoría de sus filiales.	1 de enero del 2014
NIC 36	Emiendada, 'Determinación de los activos' - Aclara divulgaciones de la información sobre el importe recuperable de los activos deteriorados	1 de enero del 2014
NIC 39	Emiendada, 'Reconocimiento y medición: renovación de derivados' - Interrupción de la contabilización de los instrumentos de coberturas de acuerdo a criterios específicos.	1 de enero del 2014
NIIF 9	'Instrumentos financieros' - Especifica la clasificación y medición de activos y pasivos financieros.	1 de enero del 2015
IFRIC 21	'Gravámenes' - Interpretación de la NIC 37 'Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes'.	1 de enero del 2015

La Compañía estima que la adopción de las emiendadas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

2.2 Transacciones en moneda extranjera -

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.3. Efectivo y equivalentes de efectivo -

El efectivo y equivalente de efectivo se componen de los saldos del efectivo disponibles en caja y bancos.

2.4. Activos y pasivos financieros -**2.4.1 Clasificación**

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

Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

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

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por las obligaciones financieras, cuentas por pagar a proveedores y compañías relacionadas y accionistas. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.4.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior:**Reconocimiento -**

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

Medición inicial -

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

Medición posterior -

a) Préstamos y cuentas por cobrar: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

(i) Cuentas por cobrar a clientes: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por la facturación de servicios de alquiler de las oficinas y edificaciones en condiciones de créditos normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses.

Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado menos la provisión por deterioro, pues no generan interés y se recuperan hasta en 30 días.

(ii) Cuentas por cobrar a compañías relacionadas: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados principalmente por servicios de alquiler de las propiedades de inversión. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y se recuperarán hasta en 60 días.

b) Otros pasivos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

(i) Obligaciones con instituciones financieras: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativos incurridos al momento de su contratación. Los intereses devengados que corresponden a préstamos utilizados en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales en el rubro gastos financieros.

(ii) Cuentas por pagar a compañías relacionadas y accionistas: Corresponden principalmente a préstamos recibidos de sus compañías relacionadas que se liquidan en el largo plazo y que se registran al costo amortizado, utilizando las tasas de interés vigentes en el mercado ecuatoriano al momento de la transacción. Los intereses devengados se registran como gastos financieros.

2.4.3. Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus documentos y cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 no se han registrado provisiones por deterioro de las cuentas por cobrar a clientes.

2.4.4. Baja de activos y pasivos financieros

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

2.5. Instalaciones y equipos -

Las instalaciones y equipos son 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 otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento menores y son registrados en resultados cuando son incurridos.

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

Las vidas útiles estimadas de propiedades, plantas y equipos son las siguientes:

Instalaciones	Años
Equipos de computación	20
Equipos de oficina	5
Equipos y herramientas	10
	15

Las pérdidas y ganancias por la venta de instalaciones y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales. Cuando el valor en libros de un activo de instalaciones y equipos 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. Al 31 de diciembre del 2013 no se han activado costos de endeudamiento.

2.6. Propiedades de inversión -

Las propiedades de inversión son inmuebles (terrenos y edificios) mantenidos con la finalidad de conseguir rentas, plusvalías o ambas y no para la venta en el curso normal del negocio, uso en la producción o abastecimiento de bienes o servicios, o para propósitos administrativos. Las propiedades de inversión son registradas al costo, el cual comprende todos los desembolsos directamente atribuibles a la construcción del activo (edificios) e intereses y otros costos de endeudamiento 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. Los desembolsos posteriores a la adquisición o construcción solo 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 mantenimiento menores y son registrados en resultados cuando son incurridos.

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 edificios, la depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de dichos bienes inmuebles y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades de inversión al término de su vida útil será irrelevante. La vida útil estimada de propiedades de inversión es de 40 años. Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades de inversión, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

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

2.7. Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros -

Los activos sujetos a depreciación (instalaciones y equipos) y las propiedades de inversión (terrenos y edificios) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que valor en libros del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que se genera flujo de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Los saldos en libros de activos no financieros se revisan en cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro. En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros (instalaciones y equipos) y propiedades de

2.8. Impuesto a la renta corriente y diferido -

inversión (terrenos y edificios), debido a que, la Administración considera que no existen indicios de deterioro en las operaciones de la Compañía, en relación a estos activos.

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

Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% (2012: 23%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% (2012: 13%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

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

Durante el 2013 y 2012 la Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 22% (2012: 23%) sobre las utilidades gravables puesto que este valor fue mayor al anticipo mínimo de impuesto a la renta corriente. Ver Nota 14.

Impuesto a la renta diferido

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

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

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria. En adición, es importante señalar que de acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la tasa del Impuesto a la Renta se reduce progresivamente, iniciando en el 2011 con el 24%

hasta llegar al 22% en el 2013, por lo que el impuesto diferido está calculado considerando el decremento progresivo de la tasa impositiva.

2.9. Provisiones corrientes -

Las provisiones representadas en el estado de situación financiera 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.

2.10. Beneficios a los empleados -

Beneficios de corto plazo: Corresponden principalmente a:

- i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como gastos administrativos.
- ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- iii) Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

2.11. Distribución de dividendos -

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se deduce del patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el periodo en el que los dividendos se aprueban por los accionistas de la Compañía.

2.12. Reserva legal -

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

2.13. Facultativa -

Corresponde a apropiaciones de las utilidades que son de libre disponibilidad, previa disposición de la Junta General de Accionistas.

2.14. 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 - Ajustes provenientes de la Adopción por primera vez de las "NIIF"

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

2.15. Reconocimiento de ingresos e Ingresos diferidos -

Los ingresos comprenden el valor por arriendo de los edificios, neto de impuestos a las ventas. Se reconocen en el periodo contable en el que se prestan.

La Compañía suscribe contratos de concesión (alquiler) con sus clientes, los cuales comprenden periodos de corto y mediano plazo. Estos contratos se contabilizan inicialmente en el rubro Ingresos diferidos y, posteriormente, se reconocen en resultados en línea recta en el plazo del contrato de arrendamiento, independiente del momento de su cobro.

Los valores a reconocer en el Estado de resultados integrales durante los próximos 12 meses se reconocen en el pasivo corriente como ingresos diferidos y el saldo remanente se reconoce en el pasivo no corriente.

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

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia

histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

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

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

- Instalaciones y equipos y Propiedades de inversión: La determinación de las vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año.
- Impuesto a la renta diferido: La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos (fundamentalmente efectos de la adopción de las NIIF) se revertirán en el futuro contra la utilidad gravable.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a ciertos riesgos financieros como son los riesgos de mercado (riesgo cambiario, riesgo de precio y riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez, cuyos potenciales efectos adversos son permanentemente evaluados por la Presidencia Ejecutiva y Vicepresidencia Financiera, a efectos de minimizarlos. A continuación se presentan los riesgos financieros a los que está expuesta la Compañía.

a) Riesgo de mercado:

i) Riesgo cambiario

El riesgo de tipo de cambio surge de transacciones comerciales futuras y de los activos y pasivos reconocidos en moneda distinta al dólar. Las transacciones efectuadas en una moneda diferente al dólar no constituyen un rubro importante en las operaciones de la Compañía, por lo tanto, la Administración considera que es poco probable que exista una posible pérdida originada por este tipo de riesgo.

ii) Riesgo de precio

Periódicamente la administración de la Compañía analiza la tendencia de los precios de servicios que ofrece, así como su elasticidad de la demanda. En función de ellos efectúa análisis de sensibilidad evaluando el impacto en los cambios de precios bajo distintos escenarios y su impacto en los resultados de las operaciones, a fin de adoptar estrategias apropiadas de corto y mediano plazo.

iii) Riesgo de tasa de interés

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo, así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable, si los hubiere. La exposición de la Compañía a este riesgo no es significativa pues sus créditos están contratados a una tasa variable en el mercado que no sufre variaciones importantes. Debido a la baja volatilidad de las tasas activas referenciales de interés en el mercado ecuatoriano no se realiza análisis de sensibilidad al respecto. Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la Compañía mantiene pasivos con instituciones financieras y con compañías relacionadas.

b) Riesgo de crédito:

La Compañía ha definido escalas de aprobación para otorgar cupos y plazos de crédito, siendo el máximo órgano el "Comité de Crédito" conformado por el Presidente Ejecutivo, Vicepresidente Financiero, Gerentes de Ventas y Jefe de Cobranzas.

El riesgo crediticio es controlado a través de la evaluación y análisis de transacciones individuales, para lo cual se realiza una evaluación sobre las deudas cuya cobranza se estima remota para determinar la provisión requerida por incobrabilidad. Los plazos de crédito no superan los 120 días. La compañía mantiene su efectivo y equivalentes de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

Banco	Calificación		
	2011	(1)	2010
Banco del Pacífico S.A.	AAA-	AAA-	AAA-

(1) Datos disponibles al 30 de septiembre del 2013.

c) Riesgo de liquidez:

La Compañía mantiene adecuados niveles de efectivo y equivalentes de efectivo de sus operaciones que le permiten cumplir con todas sus obligaciones. El cuadro siguiente analiza el vencimiento de los pasivos financieros de la Compañía considerando el tiempo de vencimiento. Los montos presentados en el cuadro son los flujos de efectivo contractuales no descontados:

Al 31 de diciembre de 2013			
Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	
Préstamos con instituciones financieras	863,019	1,353,948	1,226,467
Cuentas por pagar proveedores	5,340	-	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	233,635	393,720	999,166

Al 31 de diciembre de 2012			
Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	
695,545	1,211,529	577,573	Préstamos con instituciones financieras
20,929	-	-	Cuentas por pagar proveedores
429,254	341,595	1,762,630	Cuentas por pagar a entidades relacionadas

4.2. Gestión del capital

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

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo "obligaciones con instituciones financieras corrientes y no corrientes", cuentas por pagar con proveedores y compañías relacionadas) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 fueron los siguientes:

2013		2012	
2,506,591	20,929	2,169,608	78%
5,340	1,795,634	3,986,171	
1,432,953	3,944,884	(21,082)	
3,923,802	3,923,802	1,124,103	
1,291,423	5,215,225	5,009,508	
75%			

El endeudamiento adquirido se ha invertido principalmente en Propiedades de inversión.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

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

	2013		2012	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	21,082	-	100,766	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Clientes	29,979	-	34,018	-
Compañías relacionadas	-	-	14,516	-
Total activos financieros	51,061	-	149,300	-
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Obligaciones financieras	704,273	1,802,318	554,912	1,614,696
Proveedores	5,340	-	20,929	-
Compañías relacionadas y accionistas	131,573	1,301,380	429,254	1,366,380
Total pasivos financieros	841,186	3,103,698	1,005,095	2,981,076

El valor en libros de cuentas por cobrar corrientes, efectivo y equivalente de efectivo, y otros activos y pasivos financieros se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos y debido a que los préstamos con instituciones financieras y con compañías relacionadas devengan intereses utilizando tasas de mercado.

6. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Composición:

	2013	2012
Gastos de personal	22,117	14,705
Participación de los trabajadores en las utilidades (Nota 14)	38,814	18,451
Mantenimiento	136,959	103,945
Servicios Administrativos (1)	185,220	142,991
Depreciación (Ver Notas 9 y 10)	231,616	162,238
Servicios básicos	51,436	62,291
Vigilancia	241,360	223,731
Honorarios profesionales	20,905	22,265
Impuestos	33,287	32,571
Seguros	16,358	13,556
Otros menores	8,688	1,414
	986,761	798,158

(1) Incluye servicios de nómina, contabilidad y otros gastos de administración cancelados a Servicios Berlín S.A. Nota 16.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

• Los gastos financieros se descomponen en:

Gastos por intereses en obligaciones financieras	(204,089)	2013
Gastos por intereses con compañías relacionadas y accionistas	(109,661)	
Comisiones y gastos	(169)	
	(313,919)	
	(155,505)	2012
	(130,560)	
	(158)	
	(286,223)	

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Caja	250	2013
Bancos locales (1)	20,832	
	21,082	
	250	2012
	100,516	
	100,766	

(1) Valores que no están restringidos.

8. IMPUESTOS POR RECUPERAR

Composición:

Impuesto al valor agregado - crédito tributario (1)	154,454	2013
Anticipo retenciones años anteriores (2)	93,314	
	247,768	
	154,367	2012
	122,100	
	276,467	

(1) La Compañía mantiene IVA por recuperar que considera se va a compensar en el futuro cuando sus ingresos por alquiler generen el IVA suficiente para disminuir este activo.

(2) Representa retenciones en la fuente de impuesto a la renta pagadas en exceso durante el año 2012 y 2013. A la fecha de revisión de estos estados financieros se encuentran en proceso de reclamo ante el Servicio de Rentas Internas aproximadamente US\$67,000 de retenciones en la fuente de impuesto a la renta del año 2012.

INMOHANSA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

9. INSTALACIONES Y EQUIPOS

Composición:

	Instalaciones	Equipos de cómputo	Equipos de oficina	Equipos y Herramientas	Obras en proceso	Total
Al 1 de enero del 2012						
Costo	754,210	68,568	181,733	155,444	-	1,159,955
Depreciación acumulada	(148,347)	(30,480)	(49,977)	(17,405)	-	(246,209)
Valor en libros al 1 de enero del 2012	605,863	38,088	131,756	138,039	-	913,746
Movimientos 2012						
Adiciones	661,892	-	134,372	-	388,888	1,185,152
Depreciación del año	(42,719)	(13,744)	(26,380)	(10,383)	-	(93,226)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2012	1,225,036	24,344	239,748	127,656	388,888	2,005,672
Al 31 de diciembre del 2012						
Costo	1,416,102	68,568	316,105	155,444	388,888	2,345,107
Depreciación acumulada	(191,066)	(44,224)	(76,357)	(27,788)	-	(339,435)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2012	1,225,036	24,344	239,748	127,656	388,888	2,005,672
Movimientos 2013						
Adiciones	23,301	-	34,292	-	193,726	251,318
Transferencias	459,202	-	113,410	-	(572,612)	-
Depreciación del año	(98,317)	(13,549)	(40,591)	(10,325)	-	(162,782)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	1,609,222	10,795	346,859	117,331	10,002	2,094,208
Al 31 de diciembre del 2013						
Costo	1,898,605	68,568	463,807	155,444	10,002	2,596,425
Depreciación acumulada	(289,383)	(57,773)	(116,948)	(38,113)	-	(502,217)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	1,609,222	10,795	346,859	117,331	10,002	2,094,208

INMOHANSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	Terrenos	Edificio Hamburgo	Edificio Berlín	Edificio Corpesa	Obras en curso	Total
Al 1 de enero del 2012						
Costo	668,765	2,071,617	269,457	367,680	46,097	3,423,616
Depreciación acumulada	-	(127,456)	(93,504)	(6,468)	-	(227,428)
Valor en libros al 1 de enero del 2012	668,765	1,944,161	175,953	361,212	46,097	3,196,188
Movimientos 2012						
Adiciones (1)	-	(38,646)	(28,294)	(2,072)	-	(69,013)
Depreciación del año	-	1,905,514	147,659	359,140	46,097	3,127,175
Costo	668,765	2,071,617	269,457	367,680	46,097	3,423,616
Depreciación acumulada	-	(166,102)	(121,798)	(8,540)	-	(296,441)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2012	668,765	1,905,514	147,659	359,140	46,097	3,127,175
Movimientos 2013						
Adiciones	-	-	-	-	(46,097)	-
Transferencias	-	46,097	-	-	-	46,097
Depreciación del año	-	(52,936)	(6,715)	(9,183)	-	(68,834)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	668,765	1,898,675	140,944	349,957	-	3,058,341
Al 31 de diciembre del 2013						
Costo	668,765	2,117,714	269,457	367,680	-	3,423,616
Depreciación acumulada	-	(219,038)	(128,513)	(17,723)	-	(365,274)
Valor en libros al 1 de enero del 2013	668,765	1,898,675	140,944	349,957	-	3,058,341

Al 31 de diciembre del 2013 el valor razonable de estas propiedades de inversión, según avalúo practicado en el año 2013 asciende a aproximadamente US\$8,313,000.

11. OBLIGACIONES BANCARIAS

Composición:

Institución	2013	2012	2013	2012
Banco del Pacífico S.A. (1)	7.50%	7.50%	2,499,289	2,159,321
Menos - Porción corriente de las obligaciones bancarias a largo plazo			(696,972)	(544,625)
Más - Intereses por pagar			(7,301)	(10,287)
			1,802,318	1,614,696

(1) Prestamos hipotecarios con plazo original de 1,800 días contratados entre diciembre del 2007 y noviembre del 2013 para financiar capital de trabajo, con pagos mensuales de capital e intereses y con vencimiento hasta enero del 2020. La Compañía ha entregado en garantía de estas deudas bancarias, hipotecas abiertas sobre los Edificios Hamburgo, Berlín y parques del complejo.

INMOHANSA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

Vencimientos anuales de las obligaciones a largo plazo:

Años	2013	2012
2014	-	540,790
2015	676,752	505,020
2016	677,196	500,705
2017	258,376	68,181
2018	80,510	-
2019	86,761	-
2020	22,723	-
	<u>1,802,318</u>	<u>1,614,696</u>

12. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	2013	2012
Depósitos en garantía (1)	86,520	86,520
Otros	1,704	15,248
	<u>88,224</u>	<u>101,768</u>

(1) Corresponde a depósitos en garantía recibidos principalmente de arrendatarios del Edificio Hamburgo.

13. BENEFICIOS A EMPLEADOS

Composición y movimiento:

2013	2012
Beneficios Sociales a empleados:	Beneficios Sociales a empleados:
Beneficios Sociales (1)	Beneficios Sociales (1)
Participación de los trabajadores	Participación de los trabajadores
479	18,451
18,451	18,930
Saldos al inicio	Saldos al inicio
Incrementos	Incrementos
5,383	38,814
44,197	44,197
3,940	3,940
18,451	18,451
22,391	22,391
Pagos y/o utilizaciones	Pagos y/o utilizaciones
(5,183)	(18,451)
(23,634)	(23,634)
38,814	39,494
680	479
Saldos al final	Saldos al final
18,451	18,930
18,451	18,930

(1) Corresponde a provisiones para cubrir vacaciones, décimo tercero y cuarto sueldos.

14. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

Situación fiscal -

La Compañía no ha sido fiscalizada desde su constitución. Los años 2011 a 2013 inclusive, se encuentran abiertos a revisión fiscal por parte de las autoridades correspondientes.

Precios de transferencia -

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa el Anexo de Operaciones con partes relacionadas, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior en el mismo periodo fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$3,000,000 y aquellos que hayan efectuado operaciones por US\$6,000,000 deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia. Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2014 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

Adicionalmente aquellos contribuyentes con un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravados y que no tengan transacciones con paraísos fiscales o exploten recursos naturales están exentos de la referida normativa.

La Administración considera que esta normativa no tiene efecto en la determinación de los resultados tributables debido a que no existen transacciones importantes con compañías relacionadas domiciliadas en el exterior o con proveedores domiciliados en paraísos fiscales que afecten el estado de resultados durante los años 2013 y 2012.

Impuesto a la renta:

Impuesto a la renta corriente:	55,485	28,055
Impuesto a la renta diferido:	(2,860)	6,947
Generación de impuesto por diferencias temporales	52,625	35,002

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

Conciliación Tributaria-Contable del impuesto a la renta corriente

A continuación se detalla la determinación del impuesto sobre los años terminados al 31 de diciembre del 2013 y 2012:

	2013	2012
Utilidad antes de participación de los trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	258,759	123,004
Menos:		
15% de participación de los trabajadores en las utilidades	(38,814)	(18,451)
Más - Gastos no deducibles	219,945	104,553
Base imponible	32,261	17,424
Tasa de impuesto a la renta	252,206	121,977
Impuesto a la renta (1)	55,485	28,055
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	(80,945)	(95,909)
Impuestos por recuperar (Nota 8)	(25,460)	(67,854)
	(2)	(2)

(1) Este monto fue mayor al anticipo mínimo de US\$30,231 (2012: US\$19,606).

(2) Se presenta neto de retenciones e impuestos por recuperar.

Impuesto a la renta diferido

El análisis de impuestos diferidos es el siguiente:

	2013	2012
Impuestos diferidos pasivos:		
Impuesto diferido pasivo que se recuperará dentro de 12 meses	1,725	2,920
Impuesto diferido pasivo que se recuperará después de 12 meses	59,302	60,967
Pasivos por impuesto diferido	61,027	63,887

El movimiento del impuesto a la renta diferido pasivo es el siguiente:

	Recálculo de la depreciación de propiedades, planta y equipos
Al 1 de enero de 2012	56,940
Cargo a resultados por impuestos diferidos	6,947
Al 31 de diciembre del 2012	63,887
Crédito a resultados por impuestos diferidos	(2,860)
Al 31 de diciembre del 2013	61,027

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2013 y 2012 se muestra a continuación:

Tasa vigente		Por los años	
2013	2012	2013	2012
Utilidad del año antes de impuestos			
22%	23%	219,945	104,553
Impuesto			
		48,388	24,047
Efecto fiscal de los gastos no deducibles que no se reversarán en el futuro			
		4,237	10,955
Gasto por impuestos			
		52,625	35,002
Tasa efectiva de impuestos			
		23.93%	33.48%

15. CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2013 y 2012 comprende 40 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$100 cada una.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los accionistas de Inmohansa S.A. son:

Clemens von Campe Witte	25	1,000
Constantin von Campe Witte	25	1,000
Alfred von Campe Witte	25	1,000
Carlota von Campe Witte	25	1,000
	100	4,000
		US\$

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

16. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de los saldos y las principales transacciones al 31 de diciembre del 2013 y 2012, con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la Compañía.

Activo		2013	2012
Cuentas y documentos por cobrar - relacionadas	Servicios Berlín S.A.(1)	-	14,516
	Pasivo	-	14,516
Cuentas y documentos por pagar - relacionadas	Tecnova S.A. (2)	109,235	417,974
	Servicios Berlín S.A. (3)	22,338	11,280
	Pasivo a largo plazo	131,573	429,254
Tecnova S.A.(2)		1,301,380	1,366,380

- (1) Corresponde fundamentalmente al alquiler de oficinas. Durante el 2013 la Compañía generó ingresos de esta relacionada por aproximadamente US\$203,153 (2012: US\$ 180,652).
- (2) Corresponde a préstamo recibido para financiar capital de trabajo. Este préstamo genera intereses por 9% anual y la porción de largo plazo es pagadera en los siguientes vencimientos:

Años	2013	2012
2014	-	341,595
2015	276,595	256,196
2016	256,196	256,196
2017	256,196	256,196
2018	256,196	256,196
2019	256,196	-
	1,301,380	1,366,380

- (3) Corresponde a valores pendientes de pago por servicios administrativos, de nómina, contabilidad, y otros gastos que forman parte de los gastos de administración del estado de resultados adjunto.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

Las principales transacciones con relacionadas realizadas durante el 2013 y 2012 son las siguientes:

Ingresos por alquiler y mantenimiento	365,951	2013
Intereses pagados	109,661	2012
Servicios Administrativos	185,220	381,942
		130,560
		142,991

Remuneraciones personal clave de la gerencia

La Administración de la Compañía posee miembros clave que denomina "Alta Gerencia" y que en la actualidad incluye a la Presidencia Ejecutiva.

Los costos por remuneraciones se detallan a continuación:

Saldos y beneficios sociales de corto plazo	18,583	2013
	14,331	2012

17. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión 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.