



INMOHANSA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2014

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, 21 de mayo del 2015

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 2014, 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 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, 21 de mayo del 2015

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 2014, 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, Valores y Seguros: 011

Sandra Vargas L.
Sandra Vargas L.

Socia
No. de Licencia Profesional: 10489

INMOHANSA S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
 (Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS		Nota	2014	2013
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes de efectivo	7		30,446	21,082
Cuentas por cobrar a clientes			92,431	29,979
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	16		19,238	-
Otras cuentas por cobrar			13,002	9,051
Impuestos por recuperar	8		207,056	247,768
Gastos pagados por anticipado			10,016	10,502
Total activos corrientes			<u>372,189</u>	<u>318,382</u>
Activos no corrientes				
Instalaciones y equipos	9		2,676,951	2,094,208
Propiedades de inversión	10		2,989,507	3,058,341
Otros activos			530	846
Total activos no corrientes			<u>5,666,988</u>	<u>5,153,395</u>
Total activos			<u>6,039,177</u>	<u>5,471,776</u>

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 SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

PASIVOS Y PATRIMONIO

PASIVOS

Nota

2014

2013

Pasivos corrientes

Porción corriente de las obligaciones

financieras a largo plazo

Cuentas por pagar a proveedores

Cuentas por pagar a compañías relacionadas

Otras cuentas por pagar

Ingresos diferidos

Beneficios a empleados

Total pasivos corrientes

Pasivos no corrientes

Obligaciones financieras

Compañías relacionadas y accionistas

Impuesto a la renta diferido

Total pasivos no corrientes

Total pasivos

PATRIMONIO

Capital social

Reservas

Resultados acumulados

Total patrimonio

Total pasivos y patrimonio

15

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 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

Nota		2014	2013
Ingresos por arriendos	6	1,690,396	1,516,584
Gastos administrativos		(1,031,445)	(986,761)
Otros ingresos, neto		20,660	4,041
Utilidad operacional		(1,010,785)	(982,720)
		679,611	533,864
Gastos financieros	6	(333,219)	(313,919)
Utilidad antes de impuesto a la renta		346,392	219,945
Impuesto a la renta	14	(78,109)	(52,625)
Utilidad neta y resultado integral del año		268,283	167,320

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

Clemens von Campe
Representante legal

Alvaro Heibert
Vicepresidente financiero

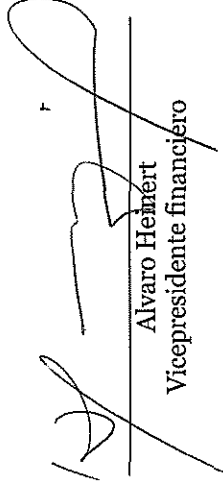
Wendy Varela
Gerente de Contabilidad

INMOHANSA S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Reservas			Resultados Acumulados		
	Capital	Legal	Facultativa	Reserva de capital	Por aplicación inicial NIIF	Resultados
Saldos al 1 de enero del 2013	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
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	-	-	268,283
Saldos al 31 de diciembre del 2014	4,000	2,000	169,641	344,383	180,310	859,372
						1,559,706

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

 Clemens von Campe Representante legal	 Alvaro Henert Vicepresidente financiero	 Wendy Varela Gerente de Contabilidad
--	---	---

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

Nota		2014	2013
Flujo de efectivo de las actividades operacionales:			
Utilidad antes de impuesto a la renta			
Más - cargos a resultados que no			
representan movimiento de efectivo:			
9	Depreciación del año de instalaciones y equipos	195,359	162,782
10	Depreciación del año de propiedades de inversión	68,834	68,834
13	Participación de trabajadores en las utilidades	61,128	38,814
6	Gastos financieros de obligaciones y relacionadas	327,533	313,750
Cambios en activos y pasivos:		999,246	804,125
Cuentas por cobrar a clientes			
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas			
Impuestos por recuperar			
Otras cuentas por cobrar			
Gastos pagados por anticipado			
Otros activos			
Cuentas por pagar a proveedores			
Cuentas por pagar a compañías relacionadas			
Otras cuentas por pagar			
Ingresos diferidos			
Beneficios a empleados			
Pago de participación de los trabajadores en las utilidades			
Impuesto a la renta pagado			
Intereses pagados			
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las			
actividades de operación			
Adiciones de instalaciones y equipos			
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión			
9		(778,102)	(251,318)
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Efectivo recibido por préstamos y obligaciones financieras			
Efectivo pagado por préstamos y obligaciones financieras			
Aumento (disminución) de pasivos a largo plazo con compañías			
relacionadas			
Efectivo neto provisto por las actividades			
de financiamiento			
Aumento neto (disminución neta) de efectivo			
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año			
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año			
7		145,040	86,948
		9,364	(79,684)
		21,082	100,766
		30,446	21,082

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