



**INMOHANSA S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

**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, 6 de mayo del 2016

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 2015, 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.



Inmohansa S.A.  
Guayaquil, 6 de mayo del 2016

## Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmohansa S.A. al 31 de diciembre del 2015, 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).

*Inmohansa S.A.*  
No. de Registro en la Superintendencia  
de Compañías, Valores y Seguros: 011

*Sandra Vargas L.*

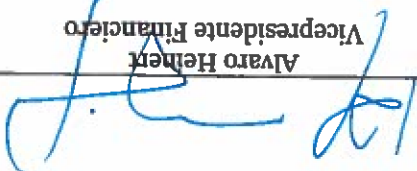
Sandra Vargas L.  
Socia  
No. de Licencia Profesional: 10489

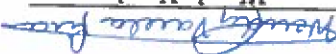
**INMOHANSA S.A.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

| ACTIVOS                                     |    | Nota | 2015      | 2014      |
|---------------------------------------------|----|------|-----------|-----------|
| Activos corrientes                          |    |      |           |           |
| Efectivo y equivalentes de efectivo         | 7  |      | 213,198   | 30,446    |
| Cuentas por cobrar a clientes               |    |      | 17,529    | 92,431    |
| Cuentas por cobrar a compañías relacionadas | 17 |      | 24,034    | 19,238    |
| Otras cuentas por cobrar                    |    |      | 68        | 13,002    |
| Impuestos por recuperar                     | 8  |      | 105,121   | 207,056   |
| Gastos pagados por anticipado               |    |      | 14,769    | 10,016    |
| Total activos corrientes                    |    |      | 374,719   | 372,189   |
| Activos no corrientes                       |    |      |           |           |
| Instalaciones y equipos                     | 9  |      | 3,009,992 | 2,676,951 |
| Propiedades de inversión                    | 10 |      | 2,920,674 | 2,989,507 |
| Otros activos                               |    |      | 12,431    | 530       |
| Total activos no corrientes                 |    |      | 5,943,097 | 5,666,988 |
| Total activos                               |    |      | 6,317,816 | 6,039,177 |

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

  
 Clemens von Campe  
 Representante Legal

  
 Alvaro Heine  
 Vicepresidente Financiero

  
 Wendy Varela  
 Gerente de Contabilidad

**INMOHANSA S.A.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

**PASIVOS Y PATRIMONIO**

**PASIVOS**

| Nota                                                            | 2015             | 2014             |
|-----------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                                 |                  |                  |
| <b>Pasivos corrientes</b>                                       |                  |                  |
| Porción corriente de las obligaciones financieras a largo plazo | 681,504          | 671,227          |
| Cuentas por pagar a proveedores                                 | 27,505           | 5,053            |
| Cuentas por pagar a compañías relacionadas                      | 237,186          | 233,691          |
| Otras cuentas por pagar                                         | 98,526           | 86,520           |
| Ingresos diferidos                                              | -                | 10,703           |
| Beneficios a empleados                                          | 92,005           | 61,810           |
| <b>Total pasivos corrientes</b>                                 | <b>1,136,726</b> | <b>1,071,004</b> |

|                                            |                  |                  |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Pasivos no corrientes</b>               |                  |                  |
| Obligaciones financieras                   | 459,357          | 1,137,728        |
| Cuentas por pagar a compañías relacionadas | 2,211,380        | 2,211,380        |
| Impuesto a la renta diferido               | 6,076            | -                |
| Total pasivos no corrientes                | 2,732,321        | 3,408,467        |
| <b>Total pasivos</b>                       | <b>3,869,047</b> | <b>4,479,471</b> |

**PATRIMONIO**

|                                   |                  |                  |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Capital social                    | 500,000          | 4,000            |
| Reservas                          | 171,641          | 171,641          |
| Resultados acumulados             | 1,777,128        | 1,384,065        |
| <b>Total patrimonio</b>           | <b>2,448,769</b> | <b>1,559,706</b> |
| <b>Total pasivos y patrimonio</b> | <b>6,317,816</b> | <b>6,039,177</b> |

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 2015  
(Expresado en dólares estadounidenses)

|                                                  | Nota | 2015        | 2014        |
|--------------------------------------------------|------|-------------|-------------|
| Ingresos por arrendos                            |      | 1,959,215   | 1,690,396   |
| Gastos administrativos                           | 6    | (1,149,394) | (1,031,445) |
| Otros ingresos, neto                             |      | 22,099      | 20,660      |
| Utilidad operacional                             |      | (1,127,295) | (1,010,785) |
| Utilidad operacional                             |      | 831,920     | 679,611     |
| Gastos financieros                               | 6    | (323,567)   | (333,219)   |
| Utilidad antes de impuesto a la renta            |      | 508,353     | 346,392     |
| Impuesto a la renta                              | 14   | (110,454)   | (78,109)    |
| Utilidad del año                                 |      | 397,899     | 268,283     |
| Otros resultados integrales                      |      |             |             |
| Partidas que no se reclasificarán posteriormente |      |             |             |
| al resultado del ejercicio:                      |      |             |             |
| Pérdidas actuariales                             |      | (4,836)     | -           |
| Resultado integral del año                       |      | 393,063     | 268,283     |

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 2015  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

|                                            | Reservas |       |             | Resultados acumulados |                             |            |
|--------------------------------------------|----------|-------|-------------|-----------------------|-----------------------------|------------|
|                                            | Capital  | Legal | Facultativa | Reserva de capital    | Por aplicación inicial NIIF | Resultados |
| Saldo al 1 de enero del 2014               | 4,000    | 2,000 | 169,641     | 344,383               | 180,310                     | 591,089    |
| Utilidad neta y resultado integral del año | -        | -     | -           | -                     | -                           | 268,283    |
| Saldo al 31 de diciembre del 2014          | 4,000    | 2,000 | 169,641     | 344,383               | 180,310                     | 859,372    |
| Aumento de capital                         | 496,000  | -     | -           | -                     | -                           | -          |
| Utilidad del año                           | -        | -     | -           | -                     | -                           | 397,899    |
| Otros resultados integrales                | -        | -     | -           | -                     | -                           | (4,836)    |
| Saldo al 31 de diciembre del 2015          | 500,000  | 2,000 | 169,641     | 344,383               | 180,310                     | 1,252,435  |
|                                            |          |       |             |                       |                             | 2,448,769  |

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

|                                                                                   |                                                                                     |                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |
| Clemens von Campe<br>Representante Legal                                          | Alvaro Heinert<br>Vicepresidente Financiero                                         | Wendy Varela<br>Gerente de Contabilidad                                             |

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015  
(Expresado en dólares estadounidenses)

| Nota | 2015      | 2014      |  |  |                                                                      |
|------|-----------|-----------|--|--|----------------------------------------------------------------------|
|      |           |           |  |  |                                                                      |
|      |           |           |  |  | 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    | 216,966   | 195,359   |  |  | Depreciación del año de propiedades de inversión                     |
| 10   | 68,833    | 68,834    |  |  | Participación de trabajadores en las utilidades                      |
| 13   | 89,709    | 61,128    |  |  | Provisión para jubilación patronal y desahucio                       |
| 15   | 1,240     | -         |  |  | Gastos financieros de obligaciones y relacionadas                    |
| 6    | 323,368   | 327,533   |  |  | Cambios en activos y pasivos:                                        |
|      | 1,208,469 | 999,246   |  |  | Cuentas por cobrar a clientes                                        |
|      | 74,902    | (62,452)  |  |  | Cuentas por cobrar a compañías relacionadas                          |
|      | (4,796)   | (19,238)  |  |  | Otras cuentas por cobrar                                             |
|      | 12,934    | (3,951)   |  |  | Gastos pagados por anticipado                                        |
|      | 101,935   | 40,712    |  |  | Otros activos                                                        |
|      | (4,753)   | 486       |  |  | Cuentas por pagar a proveedores                                      |
|      | (11,901)  | 316       |  |  | Cuentas por pagar a compañías relacionadas                           |
|      | 22,452    | (287)     |  |  | Otras cuentas por pagar                                              |
|      | 1,495     | 14,611    |  |  | Ingresos diferidos                                                   |
|      | 12,006    | (1,703)   |  |  | Beneficios a empleados                                               |
| 13   | (6,128)   | (98,814)  |  |  | Pago de participación de los trabajadores en las utilidades          |
|      | 1,614     | -         |  |  | Impuestos a la renta pagado                                          |
|      | (114,305) | (80,798)  |  |  | Intereses pagados                                                    |
|      | (325,131) | (169,680) |  |  | Flujo de efectivo de las actividades de inversión:                   |
|      | 903,090   | 642,426   |  |  | Adiciones netas de instalaciones y equipos                           |
| 9    | (550,007) | (778,102) |  |  | Flujo de efectivo de las actividades de financiación:                |
|      | (550,007) | (778,102) |  |  | Flujo de efectivo de las actividades de financiación:                |
|      | (550,007) | (778,102) |  |  | Flujo de efectivo de las actividades de financiación:                |
| 16   | (666,331) | (689,617) |  |  | Flujo de efectivo de las actividades de financiación:                |
|      | 496,000   | -         |  |  | Flujo de efectivo de las actividades de financiación:                |
|      | -         | 834,657   |  |  | Flujo de efectivo de las actividades de financiación:                |
| 7    | (170,331) | 145,040   |  |  | Flujo de efectivo de las actividades de financiación:                |
|      | 182,752   | 9,364     |  |  | Flujo de efectivo de las actividades de financiación:                |
|      | 30,446    | 21,082    |  |  | Flujo de efectivo de las actividades de financiación:                |
|      | 213,198   | 30,446    |  |  | Flujo de efectivo de las actividades de financiación:                |

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

Clemens von Campe  
Representante Legal

Alvaro Heintert  
Vicepresidente Financiero

Wendy Varela  
Gerente de Contabilidad



## 1. INFORMACIÓN GENERAL

## 1.1 Constitución y operaciones -

La Compañía inició sus operaciones en el año 2004. El objeto principal de la Compañía hasta el año 2012 fue la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. A partir del 2013 su actividad principal es la de alquilar sus propiedades a terceros y a compañías relacionadas.

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 2015 el 23% (2014: 25%) de los ingresos de la Compañía provienen de alquileres cobrados a Logística Bananera Logban, el 14% (2014: 16%) a LG Electronics Panamá S.A., y un 32% (2014: 23%) a compañías relacionadas. Ver Nota 17.

La Compañía forma parte de Grupo económico Berlín que esta conformado además, con las siguientes empresas:

|                                    |                                                                      |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| 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 Berlín S.A.              | Servicios de administración.                                         |

## Actividad Principal

A partir del 2014 la disminución sustancial en el precio del petróleo ha afectado la economía del país, cuyos impactos, entre otros, han sido los siguientes: disminución de depósitos en el sector financiero, incremento en los índices de desempleo, incremento en los índices de morosidad en la cartera de crédito de las entidades financieras así como la restricción en el acceso a líneas de crédito en los bancos a nivel nacional.

El petróleo constituye la principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado lo que ha generado importantes reajustes a dicho presupuesto en el año 2015, y a una disminución del mismo para el año 2016. Adicionalmente, la devaluación de otras monedas con respecto al Dólar de los Estados Unidos de América, moneda de uso legal en el Ecuador, ha tenido un impacto negativo en las exportaciones no petroleras del país.

En la actualidad las autoridades económicas están diseñando diferentes alternativas para hacer frente a

estas situaciones, tales como: priorización de las inversiones, incrementar la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, disminución del gasto corriente, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), entre otras medidas. Así también, ha mantenido el esquema de restricción de importaciones a través de salvaguardas y derechos arancelarios con el fin de mejorar la balanza comercial, aspecto que debe ir desmontando a partir del 2016. No se cuenta aún con todos los elementos que permitan prever razonablemente la evolución futura de la situación antes comentada.

La Administración de la Compañía considera que la situación antes indicada no tendrá efectos significativos en las operaciones, pues los principales clientes de la Compañía son compañías multinacionales de reconocida trayectoria. Adicionalmente en el primer trimestre del 2016 se han firmado dos nuevos contratos de alquiler de oficinas vacías que se mantendrán.

### 1.3 Déficit de capital de trabajo -

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la Compañía reporta un déficit de capital de trabajo de aproximadamente US\$762,000 y US\$699,000 respectivamente. La Administración estima que este déficit será reducido paulatinamente una vez que la totalidad de sus instalaciones sean arrendadas a terceros.

### 1.4 Aprobación de estados financieros -

Estos estados financieros han sido aprobados por el Representante legal el 29 de abril 2016 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 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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015  
(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

Al 31 de diciembre del 2015, se han publicado nuevas normas, enmiendas, 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 | Tema | Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de: |
|-------|------|---------------------------------------------------------------|
|-------|------|---------------------------------------------------------------|

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                              |                 |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| NIF 11                   | Enmienda relativa a la adquisición de una participación en una operación conjunta "Acuerdos conjuntos".                                                                                                                                                      | 1 de enero 2016 |
| NIC 16 y 38              | Enmiendas a estas Normas relacionadas con los métodos de depreciación y amortización.                                                                                                                                                                        | 1 de enero 2016 |
| NIC 16 y 41              | Enmiendas a estas Normas relacionadas con las plantas (activo biológico) portadoras de frutos y su inclusión como parte del rubro "Propiedades, planta y equipo".                                                                                            | 1 de enero 2016 |
| NIF 10 y NIC 28          | Enmiendas relacionadas con la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.                                                                                                                                            | 1 de enero 2016 |
| NIC 27                   | Enmienda que trata de la inclusión del método de valor patrimonial proporcional (VPP) para la valoración de inversiones.                                                                                                                                     | 1 de enero 2016 |
| NIF 14                   | Publicación de la norma "Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas".                                                                                                                                                                                 | 1 de enero 2016 |
| NIF 5                    | Mejoras que clarifica ciertos temas de clasificación entre activos.                                                                                                                                                                                          | 1 de enero 2016 |
| NIF 7                    | Mejoras que modifican lo relacionado a las revelaciones de los contratos de prestación de servicios y las revelaciones requeridas para los estados financieros internos.                                                                                     | 1 de enero 2016 |
| NIC 19                   | Mejoras que clarifican el modo de determinar la tasa de descuento para las obligaciones por beneficios post-empleo.                                                                                                                                          | 1 de enero 2016 |
| NIC 34                   | Mejoras que clarifican lo relacionado con la información revelada en el reporte interno y las referencias incluidas en el mismo.                                                                                                                             | 1 de enero 2016 |
| NIC 1                    | Enmiendas a la NIC 1, revelaciones relacionadas con materialidad, disagregación y subtotales, notas y Otros resultados integrales.                                                                                                                           | 1 de enero 2016 |
| NIF 10, IFRS 12 y NIC 28 | Enmiendas a este grupo de Normas, que clarifican ciertos aspectos sobre la preparación y elaboración de estados financieros consolidados y acerca de la opción del método del valor patrimonial proporcional en entidades que no son entidades de inversión. | 1 de enero 2016 |
| NIF 9                    | Publicación de la norma "Instrumentos financieros", versión completa.                                                                                                                                                                                        | 1 de enero 2016 |
| NIF 15                   | Enmienda de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.                                                                                                                | 1 de enero 2018 |

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

2.2 Moneda funcional y moneda de presentación -

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 2015 y 2014, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía sólo 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. 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.

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.

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 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. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. 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.

- (iii) **Cuentas por pagar a compañías relacionadas:** 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 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 2015 y 2014 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, 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 su vida útil estimada o de los componentes significativos identificables que posean 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 y equipos al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles 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 las instalaciones y equipos son las siguientes:

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

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 2015 y 2014 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 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.

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 flujos 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 2015 y 2014 no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros (instalaciones y equipos) y propiedades de inversión (terrenos y edificios), debido a que, la Administración considera que no existen indicios de deterioro en las operaciones de la Compañía.

## 2.8.

**Impuesto a la renta corriente y diferido -**

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% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. A partir del año 2015, en caso de que los accionistas de una entidad se encuentren en paraisos fiscales o cuando no se informe la participación accionaria de la misma, se establece una tasa de impuesto de hasta el 25%.

El pago del "anticipo mínimo de impuesto a la renta" 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.

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.

**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 corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.



2.9.

Provisiones -

La Compañía registra provisiones cuando (i) 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 corrientes: 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 parte de los gastos administrativos.
- ii) Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

Beneficios no corrientes:

**Provisiones de jubilación patronal y desahucio (no fondeados):** La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, requerido y normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral solicitada por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los costos y gastos (resultados) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa de 6.31% anual equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, remuneraciones, incrementos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a otros resultados integrales en el periodo en el que surgen.

Los costos de los servicios prestados se reconocen inmediatamente en resultados del año.

Al cierre del año 2015 las provisiones cubren a todos los empleados que se encontraban trabajando para la Compañía.

**2.11. Distribución de dividendos -**

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

**2.12. Reserva legal -**

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar 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. Reserva 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 período contable en el que se prestan.

La Compañía suscribe contratos de concesión (alquiler) con sus clientes, los cuales comprenden períodos de corto y mediano plazo. Cuando la Compañía recibe desembolsos asociados a estos contratos, (en los casos que se reciban anticipos) los mismos 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.

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 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 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 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.

ii) 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 2015 y 2014, 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 vencidas cuya cobranza se estima 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 |      |
|-------------------------|--|--------------|------|
| Banco del Pacífico S.A. |  | 2015         | 2014 |
|                         |  | AAA-         | AAA- |

(1) Calificación de acuerdo a información disponible en la Superintendencia de Bancos.

c) Riesgo de liquidez:

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:

| 2015                                       |                  | 2014                                       |                  |
|--------------------------------------------|------------------|--------------------------------------------|------------------|
| Obligaciones financieras                   |                  | Obligaciones financieras                   |                  |
| Cuentas por pagar a proveedores            |                  | Cuentas por pagar a proveedores            |                  |
| Cuentas por pagar a compañías relacionadas |                  | Cuentas por pagar a compañías relacionadas |                  |
| Menos de 1 año                             | Entre 1 y 2 años | Menos de 1 año                             | Entre 1 y 2 años |
| 743,166                                    | 284,036          | 715,703                                    | 1,008,232        |
| 27,505                                     | -                | 5,053                                      | -                |
| 258,532                                    | 618,670          | 256,902                                    | 964,162          |
| 1,029,203                                  | 902,706          | 977,658                                    | 1,972,394        |
| Entre 2 y 5 años                           |                  | Entre 2 y 5 años                           |                  |
| 209,482                                    | 1,716,530        | 214,825                                    | 1,446,243        |
| 1,926,012                                  | 1,926,012        | 1,661,068                                  | 1,446,243        |

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 menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015  
(Expresado en dólares estadounidenses)

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2015 y de 2014 fueron los siguientes:

|                                            | 2015      | 2014      |
|--------------------------------------------|-----------|-----------|
| Obligaciones financieras                   | 1,140,861 | 1,808,955 |
| Cuentas por pagar a proveedores            | 27,505    | 5,053     |
| Cuentas por pagar a compañías relacionadas | 2,448,566 | 2,447,071 |
| Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo | 3,616,932 | 4,261,079 |
| Pérdida neta                               | (213,198) | (30,440)  |
| Total patrimonio neto                      | 3,403,734 | 4,230,633 |
| Capital total                              | 2,448,769 | 1,559,706 |
| Ratio de apalancamiento                    | 5,852,503 | 5,790,339 |
|                                            | 58%       | 73%       |

La disminución en el ratio de apalancamiento se genera por el aumento de capital efectuado por los accionistas de la Compañía.

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:

|                                                 | 2015      | 2014         |
|-------------------------------------------------|-----------|--------------|
| Activos financieros medidos al costo            | Corrente  | No corriente |
| Efectivo y equivalentes de efectivo             | 213,198   | 30,440       |
| Activos financieros medidos al costo amortizado | 17,529    | 92,431       |
| Cuentas por cobrar a clientes                   | 21,034    | 19,218       |
| Cuentas por cobrar a compañías relacionadas     | 24,760    | 142,115      |
| Total activos financieros                       | 234,727   | -            |
| Pasivos financieros medidos al costo amortizado | 681,504   | 459,357      |
| Obligaciones financieras                        | 681,504   | 671,227      |
| Cuentas por pagar a proveedores                 | 27,505    | 5,053        |
| Cuentas por pagar a compañías relacionadas      | 231,186   | 235,691      |
| Total pasivos financieros                       | 946,195   | 911,971      |
|                                                 | 2,211,380 | 2,211,380    |
|                                                 | 2,670,737 | 3,349,108    |

El valor en libros de 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.

**INMOHANSA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**6. GASTOS ADMINISTRATIVOS**

Composición:

|                                                               | 2015      | 2014      |
|---------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Gastos de personal                                            | 44,468    | 25,073    |
| Participación de los trabajadores en las utilidades (Nota 13) | 89,709    | 61,128    |
| Mantenimiento                                                 | 138,752   | 79,137    |
| Servicios administrativos (1)                                 | 159,037   | 192,709   |
| Depreciación (Ver Notas 9 y 10)                               | 285,799   | 264,193   |
| Servicios básicos                                             | 53,346    | 47,499    |
| Vigilancia                                                    | 265,760   | 256,469   |
| Honorarios profesionales                                      | 27,462    | 18,127    |
| Impuestos                                                     | 19,394    | 54,940    |
| Seguros                                                       | 19,471    | 15,510    |
| Otros menores                                                 | 1,149,394 | 1,031,445 |

(1) Incluye servicios de nómina, contabilidad y otros gastos de administración prestados por Servicios Berlín S.A. Nota 17.

• **Composición de los gastos financieros:**

Gastos por intereses en obligaciones financieras  
Gastos por intereses con compañías relacionadas y accionistas  
Comisiones y gastos

|           | 2015      | 2014 |
|-----------|-----------|------|
| (121,580) | (168,140) |      |
| (201,788) | (164,850) |      |
| (199)     | (229)     |      |
| (323,567) | (333,219) |      |

**7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

|                                        | 2015    | 2014   |
|----------------------------------------|---------|--------|
| Caja                                   | 250     | 250    |
| Bancos locales (1)                     | 212,948 | 30,196 |
| (1) Valores que no están restringidos. | 213,198 | 30,446 |

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015  
(Expresado en dólares estadounidenses)

8. IMPUESTOS POR RECUPERAR

Composición:

|                                                   | 2015           | 2014           |
|---------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Impuesto al valor agregado crédito tributario (1) | 88,841         | 152,637        |
| Retenciones año corriente (2)                     | 16,280         | 28,961         |
| Retenciones años anteriores                       | -              | 25,458         |
|                                                   | <u>105,121</u> | <u>207,056</u> |

(1) Corresponde al crédito tributario por IVA que será compensado en el curso normal de las operaciones.

(2) Corresponde a retenciones en la fuente que serán reclamadas al Servicio de Rentas Internas en el primer semestre del año 2016.



**INMOHANSAS S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

**9. INSTALACIONES Y EQUIPOS**

**Composición:**

|                                             | Instalaciones | Equipos de cómputo | Equipo de oficina | Equipos y herramientas | Otros en proceso | Total     |
|---------------------------------------------|---------------|--------------------|-------------------|------------------------|------------------|-----------|
| <b>Al 1 de enero del 2014</b>               |               |                    |                   |                        |                  |           |
| Costo                                       | 1.898.805     | 68.508             | 493.807           | 155.144                | 10.001           | 2.596.455 |
| Depreciación acumulada                      | (289.318)     | (57.771)           | (110.918)         | (78.113)               | -                | (502.217) |
| Valor en libros                             | 1.609.222     | 10.795             | 346.859           | 117.318                | 10.001           | 2.094.208 |
| <b>Movimientos 2014</b>                     |               |                    |                   |                        |                  |           |
| Adiciones                                   | -             | -                  | 2.061             | -                      | 78.041           | 78.102    |
| Transferencias                              | 705.807       | -                  | -                 | -                      | (705.807)        | -         |
| Depreciación del año                        | (128.865)     | (9.800)            | (40.304)          | (110.225)              | -                | (195.159) |
| Valor en libros al 31 de diciembre del 2014 | 2.246.224     | 995                | 302.551           | 107.006                | 20.175           | 2.676.051 |
| <b>Al 31 de diciembre del 2014</b>          |               |                    |                   |                        |                  |           |
| Costo                                       | 2.664.172     | 68.508             | 495.808           | 155.144                | 20.175           | 3.337.457 |
| Depreciación acumulada                      | (418.218)     | (67.578)           | (107.317)         | (48.118)               | -                | (597.578) |
| Valor en libros                             | 2.246.224     | 995                | 302.551           | 107.006                | 20.175           | 2.676.051 |
| <b>Movimientos 2015</b>                     |               |                    |                   |                        |                  |           |
| Adiciones                                   | -             | -                  | -                 | -                      | 552.704          | 552.704   |
| Bayas                                       | -             | -                  | (47.577)          | -                      | -                | (47.577)  |
| Transferencias                              | 301.504       | -                  | -                 | -                      | (301.504)        | -         |
| Depreciación del año                        | (159.518)     | (995)              | (40.107)          | (107.420)              | -                | (210.400) |
| Valor en libros al 31 de diciembre del 2015 | 2.448.250     | -                  | 251.687           | 96.680                 | 211.375          | 3.006.992 |
| <b>Al 31 de diciembre del 2015</b>          |               |                    |                   |                        |                  |           |
| Costo                                       | 3.026.070     | 68.508             | 491.111           | 155.144                | 211.375          | 3.954.334 |
| Depreciación acumulada                      | (577.760)     | (68.508)           | (200.421)         | (78.704)               | -                | (914.541) |
| Valor en libros                             | 2.448.250     | -                  | 251.687           | 96.680                 | 211.375          | 3.006.992 |

**INMOHANSA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

## PROPIEDADES DE INVERSIÓN

### a) Composición

[illegible]

**b) Valor razonable de propiedades de inversión**

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, las propiedades de inversión se valoran a su costo menos depreciación acumulada, sin embargo de acuerdo a lo requerido por la NIC 40, se debe divulgar el valor razonable de las mismas. El valor razonable se define como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIF, los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables.

El valor razonable de las propiedades de inversión, según valuaciones realizadas por peritos independientes en el año 2015, asciende a aproximadamente a US\$16,666,000 (2014: US\$10,000,000) monto determinado bajo los lineamientos del nivel 2.

**INMOHANSA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

**c) Técnicas de valoración utilizadas para obtener el nivel 2 de valores razonables**

El nivel 2 usado para determinar el valor razonable de terrenos y edificios, se basó en los precios de venta de terrenos comparables a los de la Compañía, y en los costos de construcción actuales por m2 considerando además el uso y el estado de conservación de los inmuebles.

**11. OBLIGACIONES FINANCIERAS**

**Composición:**

| Institución                                                           | 2015      | 2014      |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Banco del Pacífico S.A. (1)                                           | 7.50%     | 7.50%     |
| Menos - Porción corriente de las obligaciones bancarias a largo plazo |           |           |
| Intereses por pagar                                                   | (3,030)   | (4,792)   |
|                                                                       | (681,504) | (671,227) |
| No corriente                                                          | 459,457   | 1,137,728 |

(1) Prestamos hipotecarios con plazo original de 1,800 días contratados entre diciembre del 2007 y abril 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 estos préstamos, hipotecas abiertas sobre los Edificios Hamburgo, Berlín y parques del complejo.

Vencimientos anuales de las obligaciones a largo plazo:

| Años | 2015    | 2014      |
|------|---------|-----------|
| 2016 | -       | 678,474   |
| 2017 | 259,416 | 259,416   |
| 2018 | 80,829  | 80,510    |
| 2019 | 87,477  | 86,761    |
| 2020 | 31,635  | 32,567    |
|      | 459,457 | 1,137,728 |

**12. OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

**Composición:**

Depósitos en garantía (1)  
(Otros)

|        |        |
|--------|--------|
| 2015   | 2014   |
| 86,520 | 86,520 |
| 12,006 | -      |
| 98,526 | 86,520 |

INMOHANSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015  
(Expresado en dólares estadounidenses)

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

13. BENEFICIOS A EMPLEADOS

Composición y movimiento:

|                           | 2015     |          | 2014     |         |
|---------------------------|----------|----------|----------|---------|
|                           | 2015     | 2014     | 2015     | 2014    |
| Saldo al inicio           | 61,128   | 38,814   | 682      | 680     |
| Ingresos                  | 89,709   | 61,128   | 2,296    | 8,028   |
| Pagos                     | (61,128) | (38,814) | (682)    | (8,026) |
| Saldo al final            | 89,709   | 61,128   | 2,296    | 682     |
| Participación laboral (1) |          |          |          |         |
| Otros beneficios (2)      |          |          |          |         |
| Total                     | 2015     | 2014     | 2015     | 2014    |
|                           | 92,005   | 61,810   | 92,005   | 39,494  |
|                           | (46,840) | 61,810   | (46,840) | 61,810  |

(1) Ver Nota 14.

(2) Corresponde a provisiones para cubrir décimo tercero y cuarto sueldos.

14. IMPUESTOS

a) Situación fiscal -

La Compañía no ha sido fiscalizada desde su constitución. Los años 2013 a 2015 inclusive, se encuentran abiertos a revisión fiscal por parte de las autoridades correspondientes.

b) Precios de transferencia -

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia o arm's length para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la Compañía un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior y locales (dependiendo de ciertas consideraciones) en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15,000,000 (anexo e informe o US\$3,000,000 solo presentar anexo).

Se incluye como partes relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del año 2016 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.

La Administración considera que no está alcanzada por la mencionada norma.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015  
(Expresado en dólares estadounidenses)

c)

Composición del impuesto a la renta:

|                               | 2015           | 2014          |
|-------------------------------|----------------|---------------|
| Impuesto a la renta corriente | 114,305        | 79,777        |
| Impuesto a la renta diferido  | (3,851)        | (1,668)       |
|                               | <u>110,454</u> | <u>78,109</u> |

d)

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 2015 y 2014:

|                                                                                             | 2015      | 2014      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Utilidad antes de participación de los trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta | 598,062   | 407,520   |
| Menos:                                                                                      |           |           |
| 15% de participación de los trabajadores en las utilidades                                  | (89,709)  | (61,128)  |
| Más - (Gastos no deducibles                                                                 | 508,353   | 346,392   |
| Base imponible                                                                              | 11,212    | 16,235    |
| Tasa de impuesto a la renta                                                                 | 22%       | 22%       |
| Impuesto a la renta (1)                                                                     | 114,305   | 79,777    |
| Retenciones en la fuente de impuesto a la renta                                             | (130,585) | (108,738) |
| Impuestos por recuperar (Nota 8)                                                            | (16,280)  | (28,961)  |

(1) Monto que fue mayor al anticipo mínimo de impuesto a la renta por US\$35,565 (2014: US\$32,019).

e)

Impuesto a la renta diferido

El análisis de impuestos diferidos es el siguiente:

|                                                                | 2015          | 2014          |
|----------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Impuestos diferidos pasivos:                                   |               |               |
| Impuesto diferido pasivo que se recuperará dentro de 12 meses  | 3,740         | 7,591         |
| Impuesto diferido pasivo que se recuperará después de 12 meses | 51,768        | 51,768        |
|                                                                | <u>55,508</u> | <u>59,359</u> |

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015  
(Expresado en dólares estadounidenses)

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

| Depreciación de instalaciones y equipos |         | Impuestos diferidos pasivos: |                    |
|-----------------------------------------|---------|------------------------------|--------------------|
|                                         |         | Al 1 de enero de 2014        | Movimiento del año |
|                                         |         | Al 31 de diciembre de 2014   | Movimiento del año |
|                                         |         | Al 31 de diciembre de 2015   |                    |
|                                         | 61,027  | (1,668)                      | 59,359             |
|                                         | (3,851) |                              |                    |
|                                         | 55,508  |                              |                    |

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2015 y 2014 se muestra a continuación:

|                                                                             | 2015    | 2014    |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------|---------|
| Utilidad del año antes de impuestos                                         | 508,353 | 346,392 |
| Tasa vigente (22%)                                                          | 111,838 | 76,206  |
| Efecto fiscal de los gastos no deducibles que no se revertirán en el futuro | 2,467   | 2,550   |
| Otros                                                                       | (3,851) | (647)   |
| Gasto por impuestos                                                         | 110,454 | 78,109  |
| Tasa efectiva de impuestos                                                  | 22%     | 22%     |

15. BENEFICIOS A EMPLEADOS NO CORRIENTES

A continuación se detalla el movimiento de la provisión para jubilación patronal y desahucio en el pasivo, que se registra a partir del 2015:

|                                      | Jubilación | Desahucio | Total |
|--------------------------------------|------------|-----------|-------|
| Al 1 de enero                        | -          | -         | -     |
| Costo por servicios                  | 525        | 412       | 937   |
| Costos por intereses                 | 186        | 117       | 303   |
| Pérdidas y ganancias actuariales (1) | 2,951      | 1,885     | 4,836 |
| Al 31 de diciembre                   | 3,662      | 2,414     | 6,076 |

(1) Registrado en Otros Resultados Integrales por concepto de ganancias y pérdidas actuariales por ajustes y experiencia.

**INMOHANSA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

A continuación se detalla composición de la provisión de jubilación patronal y desahucio registrada en el gasto al 31 de diciembre del 2015:

|                      | Jubilación | Desahucio  | Total        |
|----------------------|------------|------------|--------------|
| Costo por servicios  | 525        | 412        | 937          |
| Costos por intereses | 186        | 117        | 303          |
|                      | <u>711</u> | <u>529</u> | <u>1,240</u> |

Las principales hipótesis actuariales usadas fueron:

|                                                |         |
|------------------------------------------------|---------|
| Tasa de descuento                              | 6.31%   |
| Tasa de incremento salarial                    | 3.00%   |
| Tasa de incremento de pensiones                | 2.00%   |
| Tasa de mortalidad e invalidez (1)             | 11.80%  |
| Tasa de rotación                               | 7.8     |
| Vida laboral promedio restante                 | Ninguno |
| Jubilados a la fecha                           | 25 años |
| Antigüedad para jubilación (Hombres y mujeres) |         |

(1) Corresponden a las Tablas de mortalidad publicadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en el año 2002.

**16. CAPITAL SOCIAL**

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2015 comprende 5,000 (2014: 40) acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$100 cada una.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los accionistas de Inmohansa S.A. son:

|                            | %          | 2015           | 2014         |
|----------------------------|------------|----------------|--------------|
| Clemens von Campe Witte    | 25         | 125,000        | 1,000        |
| Constantin von Campe Witte | 25         | 125,000        | 1,000        |
| Alfred von Campe Witte     | 25         | 125,000        | 1,000        |
| Carlota von Campe Witte    | 25         | 125,000        | 1,000        |
|                            | <u>100</u> | <u>500,000</u> | <u>4,000</u> |

Mediante Junta General de Accionistas celebrada el 28 de octubre del 2015, se autoriza el incremento del capital suscrito y pagado de la Compañía por US\$496,000 a través de aportes en efectivo. El mencionado incremento fue inscrito el 8 de diciembre del 2015 en el Registro Mercantil.

**INMOHANSA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

17.

**SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

El siguiente es un resumen de los saldos y las principales transacciones al 31 de diciembre del 2015 y 2014, 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.

|                                 | 2015      | 2014      |
|---------------------------------|-----------|-----------|
| Cuentas por cobrar              |           |           |
| Servicios Berlin S.A.(1)        | 24,034    | 19,238    |
| Cuentas por pagar               |           |           |
| Tecnova S.A. (2)                | 212,278   | 198,742   |
| Servicios Berlin S.A. (3)       | 24,908    | 16,949    |
| Cuentas por pagar a largo plazo | 237,186   | 235,691   |
| Tecnova S.A.(2)                 | 2,211,380 | 2,211,380 |

(1) Corresponde principalmente al alquiler de oficinas. Durante el 2015 la Compañía generó ingresos con esta relacionada por US\$285,125 (2014: US\$239,419).

(2) Corresponde a préstamo recibido para financiar capital de trabajo. Este préstamo genera intereses a una tasa anual del 9% y la porción de largo plazo es pagadera hasta en seis años.

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

Las principales transacciones con relacionadas realizadas durante el 2015 y 2014 son las siguientes:

|                                       |         |         |
|---------------------------------------|---------|---------|
| Ingresos por alquiler y mantenimiento | 2015    | 2014    |
| Gastos de intereses                   | 622,491 | 402,415 |
| Servicios administrativos             | 201,788 | 164,850 |
|                                       | 159,037 | 192,709 |

**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 | 2015   | 2014   |
|                                             | 21,154 | 21,140 |



18. CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS

El 6 de enero del 2014, la Compañía celebró un contrato de servicios administrativos con Servicios Berlín S.A. mediante el cual esta última se obliga a prestar servicios especializados de contabilidad, consultoría, administración y gerencia, auditoría interna, logística, sistemas, publicidad y selección y evaluación de personal. El precio pactado por los servicios está basado por todos los costos mensuales incurridos por Servicios Berlín S.A. más una comisión del 2%. El contrato tiene vigencia de cinco años, el cual se renovará automáticamente si ninguna de las partes notifica a la otra su intención de no renovar el mismo con una anticipación de 45 días.

Durante el año 2015, el monto por servicios administrativos registrados en los resultados de la Compañía ascendió a US\$159,037 (2014: US\$192,709). Véase Nota 6.

19. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2015 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.