



## **INMOHANSA S.A.**

### **ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

#### **ÍNDICE**

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, 30 de abril del 2017

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Inmohansa S.A. (la “Compañía”), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 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 las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Inmohansa S.A. al 31 de diciembre del 2016, 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).

### Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*”.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

### Independencia

Somos independientes de Inmohansa S.A. de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

### Otra información

La Administración es responsable por la preparación de otra información. Otra información comprende el Informe Anual del Presidente Ejecutivo (que no incluye los estados financieros ni el informe de auditoría sobre los mismos), la cual fue obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.



Inmohansa S.A.  
Guayaquil, 30 de abril del 2017

En conexión con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe Anual del Presidente Ejecutivo y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si por el contrario se encuentra distorsionada de forma material.

Si, basados en el trabajo que hemos efectuado sobre esta información obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría, concluimos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho. No tenemos nada que informar al respecto.

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

La Administración de Inmohansa S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos 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.

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

Los encargados de la Administración de la Compañía son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.

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

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

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

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



Inmohansa S.A.  
Guayaquil, 30 de abril del 2017

omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración del control interno.

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

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

No. de Registro en la Superintendencia  
de Compañías, Valores y Seguros: 011

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

**INMOHANSA S.A.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

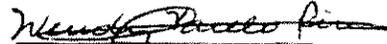
ACTIVOS	Nota	Reestructurado (*)	
		2016	2015
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	162,317	213,198
Cuentas por cobrar a clientes		50,694	17,529
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	18	65,163	24,034
Otras cuentas por cobrar		522	68
Impuestos por recuperar	8	96,603	105,121
Gastos pagados por anticipado		14,489	14,769
<b>Total activos corrientes</b>		<b>389,788</b>	<b>374,719</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Instalaciones y equipos	9	3,149,325	3,009,992
Propiedades de inversión	10	2,851,840	2,920,674
Otros activos		830	12,431
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>6,001,995</b>	<b>5,943,097</b>
<b>Total activos</b>		<b>6,391,783</b>	<b>6,317,816</b>

(\*) Ver Nota 2.2.

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



Clemens von Campe  
Representante Legal



Wendy Varela  
Gerente de Contabilidad

**INMOHANSA S.A.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	Reestructurado (*)	
		2016	2015
<b>Pasivos corrientes</b>			
Obligaciones financieras	11	71,432	681,504
Cuentas por pagar a proveedores	12	90,548	27,505
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	18	260,234	237,186
Otras cuentas por pagar	13	103,273	98,526
Beneficios a empleados	14	95,903	92,005
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>621,390</b>	<b>1,136,726</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Obligaciones financieras	11	380,186	459,357
Cuentas por pagar a proveedores	12	261,268	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	18	2,211,380	2,211,380
Beneficios a empleados	16	9,198	8,079
Impuesto a la renta diferido	15	53,959	55,508
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>2,915,991</b>	<b>2,734,324</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>3,537,381</b>	<b>3,871,050</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital social	17	500,000	500,000
Reservas		211,431	171,641
Resultados acumulados		2,142,971	1,775,125
<b>Total patrimonio</b>		<b>2,854,402</b>	<b>2,446,766</b>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>6,391,783</b>	<b>6,317,816</b>

(\*) Ver Nota 2.2.

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



Clemens von Campe  
Representante Legal



Wendy Varela  
Gerente de Contabilidad

**INMOHANSA S.A.**

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>Reestructurado (*)</u> <u>2015</u>
Ingresos por arriendos		2,109,037	1,959,215
Gastos administrativos	6	(1,297,806)	(1,156,545)
Otros (gastos) ingresos, neto		<u>(9,661)</u>	<u>22,099</u>
Utilidad operacional		801,570	824,769
Gastos financieros	6	<u>(271,312)</u>	<u>(323,567)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		530,258	501,202
Impuesto a la renta	15	<u>(122,995)</u>	<u>(110,454)</u>
Utilidad del año		407,263	390,748
Otros resultados integrales			
Partidas que no se reclasificarán posteriormente al resultado del ejercicio:			
Ganancias actuariales	16	<u>373</u>	<u>312</u>
Resultado integral del año		<u><u>407,636</u></u>	<u><u>391,060</u></u>

(\*) Ver Nota 2.2.

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



Clemens von Campe  
Representante Legal



Wendy Varela  
Gerente de Contabilidad



**INMOHANS S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Nota	2016	Reestructurado (*) 2015
<b>Flujo de efectivo de las actividades operacionales:</b>			
Utilidad antes de impuesto a la renta		530,258	501,202
<b>Más - cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:</b>			
Depreciación del año de instalaciones y equipos	9	241,314	216,966
Depreciación del año de propiedades de inversión	10	68,834	68,833
Participación de trabajadores en las utilidades	14	93,575	89,709
Provisión para jubilación patronal y desahucio	16	1,492	8,391
Gastos financieros de obligaciones y relacionadas	6	271,068	323,368
		<u>1,206,541</u>	<u>1,208,469</u>
<b>Cambios en activos y pasivos:</b>			
Cuentas por cobrar a clientes		(33,165)	74,902
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas		(41,129)	(4,796)
Otras cuentas por cobrar		(454)	12,934
Impuestos por recuperar		8,518	101,935
Gastos pagados por anticipado		280	(4,753)
Otros activos		11,601	(11,901)
Cuentas por pagar a proveedores		324,311	22,452
Cuentas por pagar a compañías relacionadas		(9,777)	1,495
Otras cuentas por pagar		4,747	12,006
Ingresos diferidos		-	(10,703)
Beneficios a empleados		32	1,614
Pago de participación de los trabajadores en las utilidades	14	(89,709)	(61,128)
Impuesto a la renta pagado	15	(124,544)	(114,305)
		<u>1,257,252</u>	<u>1,228,221</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Adiciones netas de instalaciones y equipos	9	(380,647)	(550,007)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(380,647)</u>	<u>(550,007)</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Efectivo pagado por préstamos y obligaciones financieras		(687,136)	(666,331)
Intereses pagados		(273,173)	(325,131)
Aumento de pasivos con compañías relacionadas		32,823	-
Aumento de capital		-	496,000
		<u>(927,486)</u>	<u>(495,462)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(927,486)</u>	<u>(495,462)</u>
(Disminución) aumento neto de efectivo		(50,881)	182,752
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		213,108	30,446
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	7	<u>162,317</u>	<u>213,198</u>

(\*) Ver Nota 2.2.

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



Clemens von Campe  
Representante Legal



Wendy Varela  
Gerente de Contabilidad

## INMOHANSA S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 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 2016 el 21% (2015: 23%) de los ingresos de la Compañía provienen de alquileres cobrados a Logística Bananera Logban, el 13% (2015: 14%) a LG Electronics Panamá S.A., y un 33% (2015: 32%) a compañías relacionadas. Ver Nota 18.

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

	<u>Actividad principal</u>
Tecnova S.A.	Fabricación y comercialización de baterías.
Industrial y Comercial Trilex C.A.	Fabricación y comercialización de fundas y etiquetas de plástico.
PlacasdelSur 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.

##### 1.2 Situación económica del país -

Durante el 2016 la situación económica del país continúa afectada por los bajos precios de exportación del petróleo, principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado, así como también por la devaluación de otras monedas con respecto al dólar de los Estados Unidos de América, moneda de uso legal en el Ecuador, lo cual tiene un impacto negativo en las exportaciones no petroleras del país. Adicionalmente el terremoto ocurrido en abril del 2016 ocasionó importantes daños en la infraestructura de ciertas provincias del litoral ecuatoriano y cuantiosas pérdidas económicas para el país.

Las autoridades económicas con el fin de afrontar estas situaciones han diseñado diferentes alternativas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, disminución del gasto corriente, incremento temporal del impuesto al valor agregado, contribuciones tributarias extraordinarias a empresas y personas naturales, 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 salvaguardias y derechos arancelarios con el fin de mejorar la balanza comercial, aspecto que se tenía previsto ir desmontando en el 2016; sin embargo se resolvió diferir un año el cronograma de eliminación de las salvaguardias y se dispuso que la fase de desmantelamiento se efectúe hasta junio del 2017.

## **INMOHANSA S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

Por otra parte el 23 de abril y 20 de mayo del 2016 se emitieron 2 reformas tributarias. Ver nota 15.

La Administración de la Compañía considera que la situación antes indicada no tuvo efectos significativos en las operaciones.

#### **1.3 Déficit de capital de trabajo -**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía reporta un déficit de capital de trabajo de aproximadamente US\$232,000 y US\$762,000 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 24 de abril 2017 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 Inmohansa 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.

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

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

**INMOHANSA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

Al 31 de diciembre del 2016, 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:
NIC 7	Enmiendas que incorporan revelaciones adicionales que permiten analizar los cambios en sus pasivos derivados de las actividades de financiación.	1 de enero 2017
NIC 12	Enmiendas que establecen el reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas, y aclaran como contabilizar los activos por impuestos diferidos, relacionados con instrumentos de deuda medidos a valor razonable.	1 de enero 2017
NIIF 12	Mejoras con respecto a la clarificación del alcance de la norma "información a revelar sobre participaciones en otras entidades".	1 de enero 2017
NIC 28	Mejoras relacionadas con la medición de una asociada o una empresa conjunta a su valor razonable.	1 de enero 2018
NIC 40	Enmiendas que clasifican aspectos referentes a las transferencias de propiedades de inversión y que las mismas deben realizarse cuando hay un cambio demostrable en el uso del activo.	1 de enero 2018
NIIF 1	Enmiendas relacionadas a la eliminación de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez con respecto a la NIIF 7, la NIC 19 y la NIIF 10.	1 de enero 2018
NIIF 2	Enmiendas que aclaran cómo contabilizar determinados tipos de operaciones de pago basadas en acciones.	1 de enero 2018
NIIF 4	Enmiendas a la NIIF 4 "Contratos de seguros" relativas a la aplicación de la NIIF 9 (Instrumentos financieros).	1 de enero 2018
NIIF 9	Corresponde a la revisión final de la NIIF 9, que reemplaza las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación.	1 de enero 2018
NIIF 15	Publicación 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
IFRIC 22	Aclaración sobre transacciones en moneda extranjera o partes de transacciones en las que existe una contraprestación denominada o tasada en una moneda extranjera.	1 de enero 2018
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero 2019

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

## INMOHANSA S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

#### 2.2 Cambio en política contable -

La Compañía durante el 2016 adoptó la enmienda a la NIC 19 "Beneficios a los empleados" referente al cambio en la tasa de descuento utilizada para el cálculo de los beneficios post – empleo (provisiones de jubilación patronal y desahucio), por lo cual, la Compañía, como se establece en la referida enmienda, procedió para efectos comparativos a reestructurar los estados financieros al 31 de diciembre del 2015 como se detalla a continuación:

	Provisiones por beneficios post - empleo			Patrimonio
	Jubilación patronal	Desahucio	Total	Resultados acumulados
Saldos registrados previamente al 31 de diciembre del 2015 (Nota 16)	3,662	2,414	6,076	1,777,128
Efecto de adopción de la enmienda en el año 2015 sobre la utilidad neta	4,254	2,797	7,151	(7,151)
Efecto de adopción de la enmienda en el año 2015 sobre otros resultados integrales	(3,128)	(2,020)	(5,148)	5,148
Saldos reestructurados al 31 de diciembre del 2015 (Nota 16)	4,888	3,191	8,079	1,775,125

	Utilidad neta	Otros resultados integrales
	Utilidad neta y otros resultados integrales del 2015, previamente reportados	397,899
Efecto de adopción de la enmienda en el año 2015 sobre la utilidad neta	(7,151)	-
Efecto de adopción de la enmienda en el año 2015 sobre otros resultados integrales	-	5,148
Utilidad neta y otros resultados integrales del 2015, reestructurados	390,748	312

La tasa de descuento anual utilizada en la determinación de las provisiones por beneficios post - empleo antes de la modificación a la NIC 19 para el año 2015 fue 6.31%, la cual correspondía a la tasa promedio de los bonos del gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador, sin embargo; de acuerdo a la enmienda, se establece que para las monedas donde no exista un mercado amplio de bonos u obligaciones empresariales de alta calidad, se utilizará la tasa de los bonos corporativos de alta calidad denominados en esta moneda, siendo el dólar la moneda en la cual se liquidarán estos pasivos, la tasa de bonos de alta calidad, corresponde a la tasa promedio de los bonos corporativos emitidos en Estados Unidos de América, los cuales están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento y que para el 2015 correspondía al 4.36%. La Compañía al 1 de enero del 2015 no registró provisiones de jubilación patronal y desahucio considerando que el efecto no fue significativo tomando en cuenta los estados financieros en su conjunto.

#### 2.3 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.

#### 2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo -

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

INMOHANSA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**2.5 Activos y pasivos financieros -**

**2.5.1 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 2016 y 2015, 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.

**2.5.2 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:

**INMOHANSA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

**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.
- (ii) 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.

**2.5.3. 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 2016 y 2015 no se han registrado provisiones por deterioro de las cuentas por cobrar a clientes.

**INMOHANSA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

**2.5.4. 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.

**2.6 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:

	<u>Años</u>
Instalaciones	20
Equipos de cómputo	5
Equipos de oficina	10
Equipos y herramientas	15

Las pérdidas y ganancias por la venta de instalaciones y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de un activo de instalaciones y equipos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél 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 2016 y 2015 no se han activado costos de endeudamiento.

**INMOHANSA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

**2.7 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 aquél 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.

**2.8 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros -**

Los activos sujetos a depreciación (instalaciones y equipos y propiedades de inversión) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que no podrán recuperarse de su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el 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 2016 y 2015 no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros (instalaciones y equipos y propiedades de inversión), debido a que, la Administración considera que no existen indicios de deterioro en las operaciones de la Compañía.

## **INMOHANSA S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

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

**INMOHANSA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

**2.10 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.

**2.11 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 solicitado 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 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 4.20% (2015: 4.36%) anual equivalente a la tasa promedio de los bonos corporativos de alta calidad, los cuales 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 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.

## **INMOHANSA S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

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

Al cierre del año 2016 las provisiones cubren a todos los empleados que se encontraban trabajando para la Compañía.

#### **2.12 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.

#### **2.13 Reserva legal -**

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

#### **2.14 Reserva facultativa -**

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

#### **2.15 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.

## INMOHANSA S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 2.16 Reconocimiento de ingresos -

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.

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

##### 1.1 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.

**INMOHANSA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

**a) Riesgo de mercado:**

*i) Riesgo de precio*

Periódicamente la administración de la Compañía analiza la tendencia de los precios de los arrendamientos 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 2016 y 2015, 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 remota para determinar la provisión requerida por incobrabilidad.

La Compañía mantiene su efectivo y equivalentes de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

<u>Banco</u>	<u>Calificación</u>	
	<u>2016</u>	(1) <u>2015</u>
Banco del Pacífico S.A.	AAA-	AAA-

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

**INMOHANSA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

**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:

	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>	<u>Entre 2 y 5 años</u>
<b>2016</b>			
Obligaciones financieras	73,048	228,278	219,146
Cuentas por pagar a proveedores	90,548	87,175	174,093
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	283,655	-	2,410,404
	<u>447,251</u>	<u>315,453</u>	<u>2,803,643</u>
	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>	<u>Entre 2 y 5 años</u>
<b>2015</b>			
Obligaciones financieras	743,166	284,036	209,482
Cuentas por pagar a proveedores	27,505	-	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	258,532	618,670	1,716,530
	<u>1,029,203</u>	<u>902,706</u>	<u>1,926,012</u>

**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.

**INMOHANSA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2016 y de 2015 fueron los siguientes:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Obligaciones financieras	451,618 ✓	1,140,861
Cuentas por pagar a proveedores	351,816 ✓	27,505
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	2,471,614 ✓	2,448,566
	<u>3,275,048</u>	<u>3,616,932</u>
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(162,317) ✓	(213,198)
Deuda neta	<u>3,112,731</u>	<u>3,403,734</u>
Total patrimonio neto	2,854,402 ✓	2,446,766 ✓
Capital total	<u>5,967,133</u>	<u>5,850,500</u>
<b>Ratio de apalancamiento</b>	<b>52%</b>	<b>58%</b>

**5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

**Categorías de instrumentos financieros -**

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

	<u>2016</u>		<u>2015</u>	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
<b>Activos financieros medidos al costo</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	162,317 ✓	-	213,198	-
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado</b>				
Cuentas por cobrar a clientes	50,694 ✓	-	17,529	-
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	65,163 ✓	-	24,034	-
<b>Total activos financieros</b>	<u>278,174</u>	<u>-</u>	<u>254,760</u>	<u>-</u>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</b>				
Obligaciones financieras	71,432 ✓	380,486 ✓	681,504	459,357
Cuentas por pagar a proveedores	90,548 ✓	261,268 ✓	27,505	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	260,234 ✓	2,211,380 ✓	237,186	2,211,380
<b>Total pasivos financieros</b>	<u>422,214</u>	<u>2,852,834</u>	<u>946,195</u>	<u>2,670,737</u>

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 2016  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

**6. GASTOS ADMINISTRATIVOS**

Composición:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Gastos de personal	60,854	51,619
Participación de los trabajadores en las utilidades (Nota 14)	93,575	89,709
Mantenimiento	232,226	138,752
Servicios administrativos (1)	160,844	159,037
Depreciación (Notas 9 y 10)	310,148	285,799
Servicios básicos	49,305	53,346
Vigilancia	276,160	265,760
Honorarios profesionales	16,451	27,462
Impuestos	54,450	46,196
Seguros	20,753	19,394
Otros menores	23,040	19,471
	<u>1,297,806</u>	<u>1,156,545</u>

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

• **Composición de los gastos financieros:**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Gastos por intereses en obligaciones financieras	(68,727)	(121,580)
Gastos por intereses con compañías relacionadas y accionistas	(202,341)	(201,788)
Comisiones y gastos	(244)	(199)
	<u>(271,312)</u>	<u>(323,567)</u>

**7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Caja	-	250
Bancos locales (1)	162,317	212,948
	<u>162,317</u>	<u>213,198</u>

(1) Valores que no están restringidos.

**INMOHANSA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**8. IMPUESTOS POR RECUPERAR**

Composición:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto al valor agregado - crédito tributario (1)	82,083	88,841
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta (2)	<u>14,520</u>	<u>16,280</u>
	<u>96,603</u>	<u>105,121</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 siguiente.

**INMOHANSA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**9. INSTALACIONES Y EQUIPOS**

**Composición:**

	Instalaciones	Equipos de cómputo	Equipos de oficina	Equipos y herramientas	Obras en proceso	Total
<b>Al 1 de enero del 2015</b>						
Costo	2,664,472	68,568	465,868	155,444	20,175	3,374,527
Depreciación acumulada	(418,248)	(67,572)	(163,317)	(48,138)	-	(697,273)
Valor en libros	2,246,224	995	302,551	107,306	20,175	2,676,951
<b>Movimientos 2015</b>						
Adiciones	-	-	-	-	552,764	552,764
Bajas	-	-	(2,757)	-	-	(2,757)
Transferencias	361,564	-	-	-	(361,564)	-
Depreciación del año	(159,538)	(995)	(46,107)	(16,326)	-	(216,966)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2015	2,448,250	-	253,687	96,680	211,375	3,009,992
<b>Al 31 de diciembre del 2015</b>						
Costo	3,026,036	68,568	463,111	155,444	211,375	3,924,534
Depreciación acumulada	(577,786)	(68,568)	(209,424)	(58,761)	-	(914,539)
Valor en libros	2,448,250	-	253,687	96,680	211,375	3,009,992
<b>Movimientos 2016</b>						
Adiciones	-	-	-	-	380,647	380,647
Transferencias	589,096	-	-	-	(589,096)	-
Depreciación del año	(185,116)	-	(45,872)	(10,326)	-	(241,314)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2016	2,852,230	-	207,815	86,354	22,926	3,149,325
<b>Al 31 de diciembre del 2016</b>						
Costo	3,595,132	68,568	463,111	155,444	22,926	4,305,181
Depreciación acumulada	(762,902)	(68,568)	(209,424)	(69,090)	-	(1,109,984)
Valor en libros	2,832,230	-	207,815	86,354	22,926	3,149,325

**INMOHANSA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

**a) Composición**

	Terrenos	Edificio Hamburgo	Edificio Berlín	Edificio Corpesa	Total
<b>Al 1 de enero del 2015</b>					
Costo	668,765	2,117,714	269,457	367,679	3,423,615
Depreciación acumulada		(271,974)	(135,228)	(26,006)	(434,108)
Valor en libros	<u>668,765</u>	<u>1,845,740</u>	<u>134,229</u>	<u>341,673</u>	<u>2,989,507</u>
<b>Movimientos 2015</b>					
Depreciación	-	(52,936)	(6,714)	(9,183)	(68,834)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2015	<u>668,765</u>	<u>1,792,804</u>	<u>127,515</u>	<u>331,590</u>	<u>2,920,674</u>
<b>Al 31 de diciembre del 2015</b>					
Costo	668,765	2,117,714	269,457	367,679	3,423,615
Depreciación acumulada	-	(324,910)	(141,942)	(36,089)	(502,941)
Valor en libros	<u>668,765</u>	<u>1,792,804</u>	<u>127,515</u>	<u>331,590</u>	<u>2,920,674</u>
<b>Movimientos 2016</b>					
Depreciación	-	(52,937)	(6,714)	(9,183)	(68,834)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2016	<u>668,765</u>	<u>1,739,867</u>	<u>120,801</u>	<u>322,407</u>	<u>2,851,840</u>
<b>Al 31 de diciembre del 2016</b>					
Costo	668,765	2,117,714	269,457	367,679	3,423,615
Depreciación acumulada	-	(377,847)	(148,656)	(45,272)	(571,775)
Valor en libros	<u>668,765</u>	<u>1,739,867</u>	<u>120,801</u>	<u>322,407</u>	<u>2,851,840</u>

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

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, 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 valorización, 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.

## INMOHANSA S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

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

#### 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	2016	2015	2016	2015
Banco del Pacífico S.A. (1)	7.42%	7.50%	451,618	1,140,861
Menos - Porción corriente de las obligaciones bancarias a largo plazo			(70,507)	(678,474)
			(925)	(3,030)
			(71,432)	(681,504)
No corriente			380,186	459,357

- (1) Préstamos 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 el 2021. La Compañía ha entregado en garantía de estos préstamos, hipotecas abiertas sobre los Edificios Hamburgo, Berlín y parqueaderos del complejo.

### Vencimientos anuales de las obligaciones a largo plazo:

Años	2016	2015
2017	-	259,416
2018	90,027	80,829
2019	90,062	87,477
2020	97,295	31,635
2021	102,802	-
	380,186	459,357

**INMOHANSA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

**12. CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES**

	2016		2015		Total	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente	2016	2015
Proveedores (1)	<u>90,548</u>	<u>261,268</u>	<u>27,505</u>	<u>-</u>	<u>351,816</u>	<u>27,505</u>

(1) Incluye principalmente US\$348,443 por pagar a Pradorex S.A. y Envasur S.A. por remodelación de oficinas en los Edificios Berlín y Hamburgo. Estos importes se liquidan mensualmente con el cobro por el alquiler de oficinas propiedad de la Compañía y serán pagaderas hasta en un plazo de 5 años.

**13. OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Composición:

	2016	2015
Depósitos en garantía (1)	101,258	86,520
Otros	<u>2,015</u>	<u>12,006</u>
	<u>103,273</u>	<u>98,526</u>

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

**14. BENEFICIOS A EMPLEADOS CORRIENTES**

Composición y movimiento:

	Participación laboral (1)		Otros beneficios (2)		Total	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Saldos al inicio	89,709	61,128	2,296	682	92,005	61,810
Incrementos	93,575	89,709	2,328	2,296	95,903	92,005
Pagos	<u>(89,709)</u>	<u>(61,128)</u>	<u>(2,296)</u>	<u>(682)</u>	<u>(92,005)</u>	<u>(61,810)</u>
Saldo al final	<u>93,575</u>	<u>89,709</u>	<u>2,328</u>	<u>2,296</u>	<u>95,903</u>	<u>92,005</u>

(1) Ver Nota 15.

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

**INMOHANSA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**15. IMPUESTOS**

**a) Situación fiscal -**

La Compañía no ha sido fiscalizada desde su constitución. Los años 2014 a 2016 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 arms'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 2017 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.

**c) Composición del impuesto a la renta:**

	2016	2015
Impuesto a la renta corriente	124,544 /	114,305
Impuesto a la renta diferido	(1,549) /	(3,851)
	<u>122,995</u>	<u>110,454</u>

**INMOHANSA S.A.****NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016  
(Expresado en dólares estadounidenses)****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:

	2016	2015 (*)
Utilidad antes de participación de los trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	623,833	598,062
Menos - 15% de participación de los trabajadores en las utilidades	<u>(93,575)</u>	<u>(89,709)</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	530,258	508,353
Más - Gastos no deducibles	<u>35,849</u>	<u>11,212</u>
Base imponible	566,107	519,565
Tasa de impuesto a la renta	<u>22%</u>	<u>22%</u>
Impuesto a la renta (1)	<u>124,544</u>	<u>114,305</u>
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	<u>(139,064)</u>	<u>(130,585)</u>
Impuestos por recuperar (Nota 8)	<u>(14,520)</u>	<u>(16,280)</u>

(\*) Cifras no reestructuradas.

(1) Monto que fue mayor al anticipo mínimo de impuesto a la renta por US\$40,509 (2015: US\$35,565).

**e) Impuesto a la renta diferido**

El análisis de impuestos diferidos es el siguiente:

	2016	2015
<u>Impuestos diferidos pasivos:</u>		
Impuesto diferido pasivo que se recuperará dentro de 12 meses	1,491	3,740
Impuesto diferido pasivo que se recuperará después de 12 meses	<u>52,468</u>	<u>51,768</u>
	<u>53,959</u>	<u>55,508</u>

**INMOHANSA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

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

	Depreciación de instalaciones y equipos revaluados
Al 1 de enero de 2015	59,359
Movimiento del año	(3,851)
Al 31 de diciembre del 2015	55,508
Movimiento del año	(1,549)
Al 31 de diciembre del 2016	53,959

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2016 y 2015 se muestra a continuación:

	2016	2015
Utilidad antes del impuesto a la renta	530,258	508,353
Tasa vigente (22%)	116,657	111,838
Efecto fiscal de los gastos no deducibles que no se reversarán en el futuro	7,887	2,467
Otros	(1,549)	(3,851)
Gasto por impuestos	122,995	110,454
Tasa efectiva de impuestos	23%	22%

**f) Otros asuntos – reformas tributarias –**

En abril y mayo del 2016 fueron publicadas: “Ley Orgánica para el Equilibrio de la Finanzas Públicas” y “Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto de 16 de abril del 2016”, en los cuales se establecen reformas tributarias, que rigen a partir de mayo y junio del 2016.

Las principales reformas están relacionadas con los siguientes aspectos:

- Incremento al 14% del Impuesto al Valor Agregado (IVA), a partir del 1 de junio del 2016 y por un año.
- Contribución del 3% sobre las utilidades gravables del 2015.

La Administración de la Compañía realizó el pago de la mencionada contribución por un valor aproximado de US\$26,000, en adición a esto, estima que no existen impactos significativos en las operaciones de la Compañía.

**INMOHANSA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

**16. BENEFICIOS A EMPLEADO - NO CORRIENTES**

Composición:

	2016	Reestructurado (*) 2015
Jubilación patronal	6,081	4,888
Desahucio	3,117	3,191
	<u>9,198</u>	<u>8,079</u>

(\*) Ver Nota 2.2.

A continuación, se detalla el movimiento de la provisión para jubilación patronal y desahucio en el pasivo:

	Jubilación patronal		Desahucio		Total	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Al 1 de enero (1)	4,888	-	3,191	-	8,079	-
Costo por servicios	794	4,884	346	2,959	1,140	7,843
Costos por intereses	213	181	139	115	352	296
Pérdidas y ganancias actuariales (2)	186	(177)	(559)	(135)	(373)	(312)
Costo de servicios pasados	-	-	-	252	-	252
Al 31 de diciembre	<u>6,081</u>	<u>4,888</u>	<u>3,117</u>	<u>3,191</u>	<u>9,198</u>	<u>8,079</u>

(1) Saldos reestructurados. Ver nota 2.2.

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

A continuación se detalla composición de la provisión de jubilación patronal y desahucio registrada en el gasto:

	Jubilación patronal		Desahucio		Total	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Costo por servicios	794	4,884	346	2,959	1,140	7,843
Costos por intereses	213	181	139	115	352	296
Costo de servicios pasados	-	-	-	252	-	252
Al 31 de diciembre	<u>1,007</u>	<u>5,065</u>	<u>485</u>	<u>3,326</u>	<u>1,492</u>	<u>8,391</u>

**INMOHANSA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

A continuación se detalla la composición de las provisiones de jubilación patronal y desahucio registradas en otros resultados integrales:

	Jubilación patronal		Desahucio		Total	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Pérdidas y ganancias actuariales	186	(177)	(559)	(135)	(373)	(112)

Las principales hipótesis actuariales usadas fueron:

	2016	2015
Tasa de descuento	4.20%	4.36%
Tasa de incremento salarial	3.00%	3.00%
Tasa de mortalidad e invalidez (1)	TM IESS 2002	TM IESS 2002
Tasa de rotación	11.80%	11.80%
Jubilados a la fecha	Ninguno	Ninguno
Antigüedad para jubilación (hombres y mujeres)	25 años	25 años

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

**17. CAPITAL SOCIAL**

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2016 y 2015 comprende 5,000 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$100 cada una.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los accionistas de Inmohansa S.A. son:

	%	US\$
Clemens von Campe Witte	25	125,000
Constantin von Campe Witte	25	125,000
Alfred von Campe Witte	25	125,000
Carlota von Campe Witte	25	125,000
	<u>100</u>	<u>500,000</u>

**INMOHANS S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

**18. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

El siguiente es un resumen de los saldos y las principales transacciones al 31 de diciembre del 2016 y 2015, 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.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Cuentas por cobrar</u>		
Servicios Berlín S.A.(1)	26,585	24,034
Tecnova S.A. (2)	38,578	-
	<u>65,163</u>	<u>24,034</u>
<u>Cuentas por pagar - corrientes</u>		
Tecnova S.A. (3)	245,103	212,278
Servicios Berlín S.A. (4)	15,131	24,908
	<u>260,234</u>	<u>237,186</u>
<u>Cuentas por pagar - no corrientes</u>		
Tecnova S.A.(3)	<u>2,211,380</u>	<u>2,211,380</u>

- (1) Corresponde principalmente al alquiler de oficinas. Durante el 2016 la Compañía generó ingresos con esta relacionada por US\$298,232 (2015: US\$285,125).
- (2) Corresponde principalmente al alquiler de oficinas. Durante el 2016 la Compañía generó ingresos con esta relacionada por US\$402,361 (2015: US\$337,366).
- (3) 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.
- (4) 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 2016 y 2015 son las siguientes:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingresos por alquiler y mantenimiento	700,593	622,491
Gastos de intereses	202,341	201,788
Servicios administrativos	160,844	159,037

**Remuneración 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.

**INMOHANSA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Los costos por remuneraciones se detallan a continuación:

	2016	2015
Sueldos y beneficios sociales de corto plazo	<u>21,165</u>	<u>21,154</u>

**19. 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 2016, el monto por servicios administrativos registrados en los resultados de la Compañía ascendió a US\$160,844 (2015: US\$159,037). Ver Nota 6.

**20. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2016 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.