

## **INMOHANSA S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012** (Expresado en dólares estadounidenses)

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

El objeto principal de la Compañía es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. La Compañía inició sus operaciones en el año 2004. Sus accionistas son la familia von Campe (Ver Nota 16).

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 2012 el 26% de los ingresos de la Compañía provienen de alquileres cobrados a Logística Bananera Logban, el 15% de los ingresos corresponde a LG Electronics Panamá S.A., y un 27% (2011: 27%) a Servicios Berlin S.A. y a compañías relacionadas. Ver Nota 17.

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

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

#### **Déficit de capital de trabajo**

Al 31 de diciembre del 2012 y 1 de enero del 2011, la Compañía reporta un déficit de capital de trabajo de US\$968,903 y US\$675,075, respectivamente. Este déficit se produjo debido a que los recursos recibidos fueron utilizados para financiar la construcción del Edificio Hamburgo; sin embargo, Inmohansa S.A. ha cumplido con sus obligaciones con terceros al 31 de diciembre del 2012 y 1 de enero del 2011.

#### **Aprobación de estados financieros -**

Estos estados financieros han sido aprobados por el Representante legal el 22 de mayo del 2012 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. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2012 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

## INMOHANSA S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

#### 2.1 Bases de preparación de estados financieros -

Los presentes estados financieros de Inmohansa S.A., constituyen los primeros estados financieros preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) 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. Hasta el 31 de diciembre del 2011, los estados financieros se prepararon de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). Los efectos de la adopción para la transición a las NIIF se detallan en la Nota 4. Adicionalmente los estados financieros al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011 han sido reestructurados para poder presentarse en forma comparativa con los del 2012.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico. La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimados contables.

También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de 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 en donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado 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   | Tipo de cambio  | Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de |
|---------|---|--|
| NIC 19  | Enmienda, 'Beneficios a empleados' - Eliminación del enfoque del concepto y cálculo de los costos financieros sobre una base neta.  | 1 de enero del 2013  |
| NIC 27  | Revisión, 'Estados financieros separados' - Disposición sobre los estados financieros separados.  | 1 de enero del 2013  |
| NIC 28  | Revisión, 'Asociadas y acuerdos conjuntos' - Incluye requerimientos sobre consolidación de negocios conjuntas y asociadas.  | 1 de enero del 2013  |
| NIIF 10 | 'Estados financieros consolidados' - Construye concepto de consolidación consolidación de estados financieros.  | 1 de enero del 2013  |
| NIIF 11 | 'Acuerdos conjuntos'  | 1 de enero del 2013  |
| NIIF 12 | 'Divulgaciones de intereses en otras entidades' - Incluye divulgaciones requeridas de todo tipo de intereses en otras entidades.  | 1 de enero del 2013  |
| NIIF 13 | 'Medición del valor razonable' - Precisa la definición de valor razonable, fuentes de medición y divulgaciones requeridas.  | 1 de enero del 2013  |
| NIC 32  | Enmienda, 'Instrumentos financieros - presentación' - Actua algunos requerimientos para compensación de activos y pasivos financieros en el estado de situación financiera. | 1 de enero del 2014  |
| NIIF 9  | 'Instrumentos financieros' - Especifica la clasificación y medición de activos y pasivos financieros.   | 1 de enero del 2015  |

**INMOHANSA S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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

**2.2 Transacciones en moneda extranjera -**

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

**2.3. Efectivo y equivalentes de efectivo -**

El efectivo y equivalente de efectivo se componen de los saldos del efectivo disponibles en caja y bancos, y otras inversiones altamente líquidas con vencimiento de tres meses originales y sobregiros bancarios.

**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 2012 y del 2011 y al 1 de enero del 2011, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

**Préstamos y cuentas por cobrar:** representados en el estado de situación financiera por las Cuentas por cobrar a clientes y compañías relacionadas y accionistas. 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 contados desde la fecha del estado de situación financiera.

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

## INMOHANSA S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 2.4.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior:

##### Reconocimiento -

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

##### Medición inicial -

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

##### Medición posterior -

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

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

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

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

- (ii) **Cuentas por cobrar a compañías relacionadas:** Estas cuentas corresponden a los montos adeudados principalmente por servicios de alquiler de las propiedades de inversión. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no genera intereses y se recuperarán en hasta 60 días.

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

- (i) **Obligaciones con instituciones financieras:** Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativos incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que

## **INMOHANSA S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012** (Expresado en dólares estadounidenses)

corresponden a préstamos utilizados en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales en el rubro gastos financieros.

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

#### **2.4.3. Deterioro de activos financieros**

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus documentos y cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 y al 1 de enero del 2011 no se han registrado provisiones por deterioro de las cuentas por cobrar a clientes que se presentan en el estado de situación financiera.

#### **2.4.4. Baja de activos y pasivos financieros**

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

#### **2.5. Instalaciones y equipos -**

Las instalaciones y equipos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento menores y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La depreciación de instalaciones y equipos, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles 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 y valores residuales de las instalaciones y equipos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

**INMOHANSA S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

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

|                        | <u>Años</u> |
|------------------------|-------------|
| Instalaciones          | 20          |
| Equipos de computación | 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, periodo que la Administración ha definido como mayor a un año. Al 31 de diciembre del 2012 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 aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, periodo 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.

Posterior a su reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse.

Los terrenos no se deprecian. Para los edificios, la depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de dichos bienes inmuebles y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades de inversión al término de su vida útil será irrelevante. La vida útil estimada de propiedades de inversión es de 40 años.

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

## **INMOHANSA S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

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 podrán no 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 generan 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 2012 y 2011 y 1 de enero del 2011 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, en relación a estos activos.

#### **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 23% (2011: 24%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 13% (2011: 14%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

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

Durante el 2012 la Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 23% sobre las utilidades gravables puesto que este valor fue mayor al anticipo mínimo de

**INMOHANSA S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

impuesto a la renta corriente. Durante el 2011 la Compañía registró como impuesto a la renta causado el valor de anticipo. Ver Nota 15.

**Impuesto a la renta diferido**

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

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

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria. En adición, es importante señalar que de acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la tasa del Impuesto a la Renta se reduce progresivamente, iniciando en el 2012 con el 24% hasta llegar al 22% en el 2013, por lo que el impuesto diferido está calculado considerando el decremento progresivo de la tasa impositiva.

**2.9. Provisiones corrientes -**

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

Los conceptos por los cuales se constituyen provisiones con cargo a resultados corresponden principalmente a provisiones para los conceptos detallados en la Nota 14.

**2.10. Beneficios a los empleados -**

**Beneficios de corto plazo:** Se registran en el rubro de beneficios a empleados del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

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

**INMOHANSA S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- iii) Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

**2.11. Distribución de dividendos -**

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

**2.12. Reserva legal -**

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe 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. Facultativa -**

Corresponde a apropiaciones de las utilidades que se generan cada año y 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 sucre 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 excede al valor de las pérdidas acumuladas y capitalizados en la parte que excede 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 A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**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. Estos contratos se contabilizan inicialmente en el rubro Ingresos diferidos y, posteriormente, se reconocen en resultados en línea recta en el plazo del contrato de arrendamiento, independiente del momento de su cobro.

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

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

**3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

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

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

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

**INMOHANSA S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**4. TRANSICIÓN A NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)**

**4.1 Base de transición a las NIIF -**

**a) Aplicación de la NIIF 1**

De acuerdo a la Resolución No.08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías en noviembre del 2008, las compañías como Inmohansa S.A. por ser una empresa cuyos activos al cierre del 2007 no superan los US\$4millones, debieron preparar sus primeros estados financieros bajo NIIF a partir del 2012, por lo cual los estados financieros de la Compañía por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012 son los primeros estados financieros emitidos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Hasta el año terminado en el 2011 la Compañía emitía sus estados financieros según Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), por lo cual las cifras de los estados financieros del 2011 han sido reestructuradas para ser presentadas con los mismos criterios y principios del 2012.

La fecha de transición a las NIIF de la Compañía es el 1 de enero del 2011, fecha en la que se ha preparado el estado de situación financiera de apertura.

De acuerdo a la NIIF 1, para elaborar los estados financieros antes mencionados, se han aplicado todas las excepciones obligatorias y algunas de las exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF.

**b) Aplicación retroactiva de principios contables para la adopción por primera vez de las NIIF**

**Corrección de vidas útiles**

Para todas sus instalaciones y equipos y propiedades de inversión, la Compañía procedió a determinar el valor de estos activos basada en la vida útil económica de los mismos, pues previamente eran depreciados bajo vidas útiles establecidas por la normativa tributaria; por lo cual, recalculó el saldo de la depreciación acumulada desde la fecha de adquisición de los activos hasta la fecha de transición a NIIF.

**4.2 Conciliación entre las NIIF y las NEC -**

Las conciliaciones presentadas a continuación detallan la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF. La conciliación proporciona el impacto de la transición con los siguientes detalles:

- Conciliación del patrimonio al 1 de enero de 2011 y 31 de diciembre de 2011.
- Conciliación del estado de resultados integrales por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2011.

**INMOHANSA S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

**4.2.1 Conciliación del patrimonio**

| <u>Conceptos</u>  | <u>Nota</u> | <u>31 de diciembre del 2011</u> | <u>1 de enero del 2011</u> |
|---|-------------|---------------------------------|----------------------------|
| Total patrimonio neto atribuible a los accionistas según NEC                    |             | 874,242                         | 867,630                    |
| Efecto de la depreciación de Instalaciones y equipos y Propiedades de inversión | a)          | 62,773                          | 174,478                    |
| Impuesto a la renta diferido  | b)          | (15,066)                        | (41,873)                   |
| Efecto de las NIIF en el año 2011   |             | 47,707                          | -                          |
| Efecto de transición al 1 de enero del 2011                                     |             | 132,603                         | 132,603                    |
| Total patrimonio según NIIF   |             | 1,054,552                       | 1,000,233                  |

**4.2.2 Conciliación del estado de resultados integrales**

| <u>Conceptos</u>  | <u>Nota</u> | <u>Por el año terminado el 31 de diciembre del 2011</u> |
|---|-------------|---|
| Utilidad neta según NEC   |             | 6,612   |
| Efecto de la depreciación de Instalaciones y equipos y Propiedades de inversión | a)          | 62,773  |
| Impuesto a la renta diferido  | b)          | (15,066)  |
| Efecto de la transición a las NIIF  |             | 47,707  |
| Utilidad neta según NIIF  |             | 54,319  |

**a) Efecto de la depreciación de Instalaciones y equipos y Propiedades de inversión**

Para efectos de la primera adopción de las NIIF, la Compañía determinó el importe en libros de sus Instalaciones y equipos y Propiedades de inversión en función de las nuevas vidas útiles económicas para estos activos, pues identificó que su valor en libros según NEC difería en forma importante de su valor en libros según NIIF a la fecha de transición, originado por el uso de tasas tributarias para la aplicación de la estimación de la depreciación. La aplicación de los conceptos antes señalados originaron un incremento en el patrimonio al 1 de enero del 2011 de US\$174,478 y un incremento en los resultados del 2011 de US\$62,773.

**b) Impuestos diferidos**

El ajuste conciliatorio de impuestos a la renta diferidos consiste en el reconocimiento de los impuestos diferidos originados por aquellos ajustes conciliatorios a las NIIF que crean diferencias temporales entre las bases financieras y tributarias de la Compañía. La variación de las diferencias temporales entre NEC, correspondientes básicamente a bases tributarias y NIIF generó un

## **INMOHANSA S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012** (Expresado en dólares estadounidenses)

reconocimiento de un pasivo por impuestos diferidos y disminución en el patrimonio por US\$41,875 al momento de la transición y una disminución en el estado de resultados integrales al 2011 de US\$15,066.

#### **Reclasificaciones**

La Compañía procedió, a la fecha de transición, a reclasificar terrenos y edificios mantenidos como activos fijos a la cuenta "Propiedades de inversión" por un monto de US\$56,727 y US\$ 2,341,074, respectivamente, y ajuste por la depreciación acumulada de los edificios por US\$161,325, acorde a lo indicado en la NIC 40.

## **5 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS**

### **5.1 Factores de riesgos financieros**

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

#### **a) Riesgo de mercado:**

##### *i) Riesgo cambiario*

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

##### *ii) Riesgo de precio*

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

##### *iii) Riesgo de tasa de interés*

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo, así como los flujos futuros de los activos y pasivos.

**INMOHANSA S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 2012 y 2011, la Compañía mantiene pasivos financieros con compañías relacionadas y accionista.

**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. Los plazos de crédito no superan los 120 días.

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

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

(1) Datos disponibles al 30 de septiembre del 2012.

**c) Riesgo de liquidez:**

La Compañía mantiene adecuados niveles de efectivo y equivalentes de efectivo de sus operaciones que le permiten cumplir con todas sus obligaciones.

El cuadro siguiente analiza el vencimiento de los pasivos financieros de la Compañía considerando el tiempo de vencimiento. Los montos presentados en el cuadro son los flujos de efectivo contractuales no descontados:

| Al 31 de diciembre de 2012                               | Menos de 1 año (1) | Entre 1 y 2 años (1) | Entre 2 y 5 años (1) |
|--|--------------------|----------------------|----------------------|
| Préstamos con instituciones financieras                  | 696,545            | 1,211,529            | 577,573              |
| Cuentas por pagar proveedores                            | 20,929             | -                    | -                    |
| Cuentas por pagar a entidades relacionadas y accionistas | 479,854            | 341,595              | 1,762,630            |

**INMOHANSA S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

| <u>Al 31 de diciembre de 2011</u>                        | <u>Menos de 1 año (1)</u> | <u>Entre 1 y 2 años (1)</u> | <u>Entre 2 y 5 años (1)</u> |
|--|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Préstamos con instituciones financieras                  | 450,268                   | 923,130                     | 661,252                     |
| Cuentas por pagar proveedores                            | 15,794                    | -                           | -                           |
| Cuentas por pagar a entidades relacionadas y accionistas | 286,092                   | 283,230                     | 2,050,585                   |

**5.2 Gestión del capital**

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

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

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2012 y de 2011 fueron los siguientes:

|  | <b>2012</b> | <b>2011</b> |
|--|-------------|-------------|
| Total obligaciones financieras             | 2,169,608   | 1,721,562   |
| Proveedores                                | 20,929      | 15,794      |
| Cuentas por pagar compañías relacionadas   | 1,795,634   | 1,747,042   |
|  | 3,986,171   | 3,484,398   |
| Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo | (100,766)   | (207,214)   |
| Deuda neta                                 | 3,885,405   | 3,277,184   |
| Total patrimonio neto                      | 1,124,103   | 1,054,552   |
| Capital total                              | 5,009,508   | 4,331,736   |
| <b>Ratio de apalancamiento</b>             | <b>78%</b>  | <b>76%</b>  |

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

**6 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:

**INMOHANSA S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

|  | Al 31 de diciembre 2012 |              | Al 31 diciembre 2011 |              | Al 31 de enero 2011 |              |
|--|-------------------------|--------------|----------------------|--------------|---------------------|--------------|
|  | Corriente               | No corriente | Corriente            | No corriente | Corriente           | No corriente |
| <b>Activos financieros medidos al costo</b>            |                         |              |                      |              |                     |              |
| Efectivo y equivalentes de efectivo                    | 100,786                 | -            | 107,214              | -            | 59,831              | -            |
| <b>Activos financieros medidos al costo amortizado</b> |                         |              |                      |              |                     |              |
| Clientes   | 34,018                  | -            | 15,848               | -            | 13,482              | -            |
| Compañías relacionadas y accionistas                   | 14,216                  | -            | 18,011               | -            | -                   | -            |
| Total activos financieros                              | 149,234                 | -            | 39,859               | -            | 33,231              | -            |
| <b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</b> |                         |              |                      |              |                     |              |
| Obligaciones financieras                               | 154,818                 | 1,814,896    | 349,271              | 1,280,291    | 987,857             | 1,380,480    |
| Proveedores  | 20,829                  | -            | 15,794               | -            | 6,455               | -            |
| Compañías relacionadas y accionistas                   | 129,254                 | 1,166,380    | 37,462               | 1,629,380    | 933,211             | -            |
| Total pasivos financieros                              | 1,401,091               | 3,081,076    | 496,797              | 3,079,671    | 1,947,353           | 1,380,480    |

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

## 7 GASTOS ADMINISTRATIVOS

Composición:

|   | 2012           | 2011           |
|---|----------------|----------------|
| Gastos de personal                                      | 14,705         | 9,876          |
| 15% participación de los trabajadores en las utilidades | 18,451         | 4,608          |
| Mantenimiento   | 403,945        | 106,194        |
| Servicios Administrativos (1)                           | 142,991        | 98,029         |
| Depreciación (Ver Notas 10 y 11)                        | 162,238        | 149,914        |
| Servicios básicos                                       | 62,291         | 59,487         |
| Vigilancia  | 223,731        | 200,947        |
| Honorarios profesionales                                | 28,065         | 25,098         |
| Impuestos   | 38,571         | 63,198         |
| Seguros   | 13,556         | 19,002         |
| Otros menores   | 1,414          | 3,930          |
|   | <u>798,158</u> | <u>749,307</u> |

(1) Incluye servicios de nómina, contabilidad y otros gastos de administración cancelados a Servicios Berlin S.A. Nota 17.

- Los gastos financieros se descomponen en:

|   | 2012             | 2011             |
|---|------------------|------------------|
| Gastos por intereses en obligaciones financieras              | (155,505)        | (89,267)         |
| Gastos por intereses con compañías relacionadas y accionistas | (130,360)        | (87,880)         |
| Comisiones y gastos   | (158)            | (444)            |
|   | <u>(386,223)</u> | <u>(177,591)</u> |

**INMOHANSA S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

**8 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

|                            | 31 de diciembre del | Al 1 de enero del |
|----------------------------|---------------------|-------------------|
|                            | <u>2012</u>         | <u>2011</u>       |
| Caja                       | 250                 | 250               |
| Bancos locales (1)         | 100,536             | 140,403           |
|                            | <u>100,786</u>      | <u>140,653</u>    |
| Inversiones temporales (2) | -                   | 66,561            |
|                            | <u>100,786</u>      | <u>207,214</u>    |
|                            |                     | <u>59,931</u>     |

(1) Valores que no están restringidos.

(2) Corresponden a notas de crédito emitidas por el Servicio de Rentas Internas registradas al valor nominal y que fueron negociadas en enero de 2012 por ese mismo monto.

**9 IMPUESTOS POR RECUPERAR**

Composición:

|  | 31 de diciembre del | Al 1 enero del |
|--|---------------------|----------------|
|  | <u>2012</u>         | <u>2011</u>    |
| Impuesto al valor agregado -crédito tributario (1) | 154,367             | 173,934        |
| Retenciones del Impuesto a la renta                | -                   | 73,861         |
| Anticipos retenciones años anteriores (2)          | <u>122,100</u>      | <u>-</u>       |
|  | <u>276,467</u>      | <u>247,795</u> |
|  |                     | <u>411,813</u> |

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

(2) Incluye US\$54,246 y US\$67,854 por retenciones en la fuente de impuesto a la renta pagadas en exceso durante los años 2011 y 2012 respectivamente, y que se encuentran en proceso de reclamo ante el Servicio de Rentas Internas. En febrero del 2013, el SRI emitió nota de crédito a favor de Inmohansa por las retenciones del año 2011.

**INMOHANSA S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**10 INSTALACIONES Y EQUIPOS**

**Composición:**

|   | Instalaciones | Equipo de<br>oficina | Equipos de<br>sistema | Equipos y<br>herramientas | Otros en<br>proceso | Total     |
|---|---------------|----------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------|-----------|
| <b>Al 1 de enero del 2011</b>   |               |                      |                       |                           |                     |           |
| Costo   | 731,291       | 68,568               | 181,733               | 155,444                   | -                   | 1,057,836 |
| Depreciación acumulada  | (119,272)     | 16,774               | (31,804)              | (70,499)                  | -                   | (166,399) |
| Valor en libros al 1 de enero del 2011  | 620,519       | 51,794               | 149,929               | 148,395                   | -                   | 970,617   |
| <b>Movimientos 2011</b>   |               |                      |                       |                           |                     |           |
| Adiciones   | 42,919        | -                    | -                     | -                         | -                   | 42,919    |
| Transferencias  | -             | -                    | -                     | -                         | -                   | -         |
| Bajas (costo)   | -             | -                    | -                     | -                         | -                   | -         |
| Bajas (depreciación)  | (37,573)      | (13,706)             | (18,173)              | (10,456)                  | -                   | (79,810)  |
| Depreciación del año  | 656,893       | 28,688               | 131,756               | 138,939                   | -                   | 914,740   |
| Valor en libros al 31 de diciembre del 2011   |               |                      |                       |                           |                     |           |
| <b>Al 31 de diciembre del 2011</b>  |               |                      |                       |                           |                     |           |
| Costo   | 754,210       | 68,568               | 181,733               | 155,444                   | -                   | 1,059,955 |
| Depreciación acumulada  | (45,397)      | (30,480)             | (49,977)              | (67,405)                  | -                   | (246,209) |
| Valor en libros al 31 de diciembre del 2011   | 695,813       | 38,088               | 131,756               | 138,039                   | -                   | 913,746   |
| <b>Movimientos 2012</b>   |               |                      |                       |                           |                     |           |
| Adiciones   | 663,892       | -                    | 134,372               | -                         | 368,888             | 1,085,152 |
| Transferencias  | -             | -                    | -                     | -                         | -                   | -         |
| Bajas (costo)   | -             | -                    | -                     | -                         | -                   | -         |
| Bajas (depreciación)  | -             | -                    | -                     | -                         | -                   | -         |
| Depreciación del año  | 1,245,036     | (43,244)             | (26,380)              | (10,383)                  | 157,056             | (93,236)  |
| Valor en libros al 31 de diciembre del 2012   |               |                      |                       |                           |                     |           |
| <b>Al 31 de diciembre del 2012</b>  |               |                      |                       |                           |                     |           |
| Costo   | 1,416,102     | 68,568               | 316,105               | 155,444                   | 388,888             | 2,345,307 |
| Depreciación acumulada  | (911,065)     | (64,324)             | (70,357)              | (27,288)                  | 157,056             | (329,415) |
| Valor en libros al 1 de enero del 2012  | 1,325,036     | 24,344               | 239,748               | 137,025                   | 368,888             | 2,005,672 |
| Al 31 de diciembre del 2012 fueron entregados en garantía de obligaciones financieras, edificios por aproximadamente US\$10 millones. |               |                      |                       |                           |                     |           |

## INMOHANSA S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 (Expresado en dólares estadounidenses)

#### 11 PROPIEDADES DE INVERSIÓN

|   | Terrero | Edificio Hamburgo | Edificio Berlín | Edificio Corpesa | Obras en curso | Total     |
|---|---------|-------------------|-----------------|------------------|----------------|-----------|
| <b>Al 1 de enero del 2011</b>               |         |                   |                 |                  |                |           |
| Costo                                       | 36,727  | 1,097,069         | 369,457         | -                | -              | 1,205,845 |
| Depreciación acumulada                      | -       | (19,091)          | (84,775)        | -                | -              | (103,866) |
| Valor en libros al 1 de enero del 2011      | 36,727  | 1,097,069         | 369,457         | -                | -              | 1,205,845 |
| <b>Movimientos 2011</b>                     |         |                   |                 |                  |                |           |
| Aducción (1)                                | 602,038 | -                 | -               | 367,080          | 46,097         | 1,005,865 |
| Depreciación del año                        | -       | (13,004)          | (6,731)         | (8,588)          | -              | (28,323)  |
| Valor en libros al 31 de diciembre del 2011 | 603,765 | 1,081,064         | 369,457         | 367,080          | 46,097         | 1,005,865 |
| <b>Al 31 de diciembre del 2011</b>          |         |                   |                 |                  |                |           |
| Costo                                       | 603,765 | 1,079,467         | 369,457         | 367,080          | 46,097         | 1,403,416 |
| Depreciación acumulada                      | -       | (127,406)         | (131,201)       | (9,165)          | -              | (277,772) |
| Valor en libros al 31 de diciembre del 2011 | 603,765 | 1,084,861         | 369,457         | 367,080          | 46,097         | 1,125,647 |
| <b>Movimientos 2012</b>                     |         |                   |                 |                  |                |           |
| Depreciación del año                        | -       | (38,891)          | (10,261)        | (10,793)         | -              | (100,045) |
| Valor en libros al 31 de diciembre del 2012 | 603,765 | 1,055,970         | 369,457         | 367,080          | 46,097         | 1,025,175 |
| <b>Al 31 de diciembre del 2012</b>          |         |                   |                 |                  |                |           |
| Costo                                       | 603,765 | 1,079,467         | 369,457         | 367,080          | 46,097         | 1,403,416 |
| Depreciación acumulada                      | -       | (166,101)         | (131,700)       | (8,510)          | -              | (286,411) |
| Valor en libros al 1 de enero del 2012      | 603,765 | 1,055,356         | 369,457         | 367,080          | 46,097         | 1,025,175 |

- (1) Corresponde a la compra de dos edificaciones y un terreno a Corporación Empresarial S.A. CORPESA para la ampliación de parqueaderos del Edificio Hamburgo.

#### 12 OBLIGACIONES BANCARIAS

Composición:

| Institución   | Al 31 de diciembre del |           | Al 1 de enero del | Al 31 de diciembre del |      | Al 1 de enero del |
|---|------------------------|-----------|-------------------|------------------------|------|-------------------|
|   | 2012                   | 2011      |                   | 2012                   | 2011 |                   |
| Banco del Pacífico S.A. (1)   | 2,056,323              | 4,713,254 | -                 | -                      | -    | -                 |
| Towerbank (2)   | -                      | -         | 1,671,180         | -                      | -    | 8,50%             |
|   | 2,056,323              | 4,713,254 | 1,671,180         | -                      | -    | 8,50%             |
| Menos - Porción corriente de las obligaciones bancarias a largo plazo | (544,446)              | (333,064) | (380,720)         | -                      | -    | -                 |
| Más- Intereses por pagar  | (10,280)               | (8,281)   | (16,437)          | -                      | -    | -                 |
|   | 1,501,595              | 4,371,931 | 1,294,023         | -                      | -    | -                 |

- (1) Créditos contratados entre diciembre del 2007 y noviembre del 2012 para financiar capital de trabajo, con pagos mensuales de capital e intereses y con vencimiento hasta enero del 2017. La Compañía ha

**INMOHANSA S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

entregado en garantía de estas deudas bancarias, hipotecas abiertas sobre el Edificio Hamburgo y parqueos del complejo.

- (2) Créditos contratados entre el 15 de febrero del 2007 y el 21 de diciembre del 2007 para financiar la construcción del Edificio Hamburgo, con pagos trimestrales de capital e intereses y con vencimiento hasta diciembre del 2012. La Compañía decidió pre-cancelar este crédito en noviembre del 2011 para adquirir una deuda local con el Banco del Pacífico S.A.

Vencimientos anuales de las obligaciones a largo plazo:

| Años | 31 de diciembre  |                  | 1 de enero del<br>2011 |
|------|------------------|------------------|------------------------|
|      | 2012             | 2011             |                        |
| 2012 | -                | -                | 1.390.460              |
| 2013 | -                | 390.057          | -                      |
| 2014 | 540.790          | 374.223          | -                      |
| 2015 | 505.020          | 325.521          | -                      |
| 2016 | 500.705          | 290.490          | -                      |
| 2017 | 68.181           | -                | -                      |
|      | <b>1.614.696</b> | <b>1.380.291</b> | <b>1.390.460</b>       |

### 13 OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Composición:

|                           | 31 de diciembre del |               | Al 1 de enero del<br>2011 |
|---------------------------|---------------------|---------------|---------------------------|
|                           | 2012                | 2011          |                           |
| Depósitos en garantía (1) | 86.510              | 27.547        | 27.638                    |
| Otros                     | 15.248              | 1.563         | 1.723                     |
|                           | <b>101.768</b>      | <b>29.310</b> | <b>29.361</b>             |

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

## INMOHANSA S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 (Expresado en dólares estadounidenses)

#### 14 PROVISIONES

Composición y movimiento:

|                                   | Saldos al inicio | Incrementos | Pagos y/o utilizaciones | Saldos al final |
|-----------------------------------|------------------|-------------|-------------------------|-----------------|
| <b>Año 2012</b>                   |                  |             |                         |                 |
| Beneficios Sociales a empleados:  |                  |             |                         |                 |
| Beneficios Sociales               | 161              | 3,949       | (3,622)                 | 479             |
| Participación de los trabajadores | 4,628            | 1,651       | (4,628)                 | 1,651           |
|                                   | 4,789            | 5,591       | (8,250)                 | 1,530           |
| Impuesto a la renta por pagar     | 19,516           | ± 8,055 (1) | (47,671)                | -               |
| <b>Año 2011</b>                   |                  |             |                         |                 |
| Beneficios sociales a empleados:  |                  |             |                         |                 |
| Beneficios Sociales               | -                | 1,881       | (1,720)                 | 161             |
| Participación de los trabajadores | 3,973            | 4,628       | (3,971)                 | 4,628           |
|                                   | 3,973            | 6,509       | (5,691)                 | 4,789           |
| Impuesto a la renta por pagar     | 18,490           | 10,616      | (18,490)                | 19,516          |

- (1) Este monto neto de retenciones en la fuente de impuesto a la renta por US\$95,909 resulta en US\$67,854 que se incluye en el Estado de situación financiera como Impuestos por recuperar - anticipos.

#### 15 IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

##### Situación fiscal -

La Compañía no ha sido fiscalizada desde su constitución. Los años 2010 a 2012 inclusive, se encuentran abiertos a revisión fiscal por parte de las autoridades correspondientes.

##### Precios de transferencia -

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa el Anexo de Operaciones con partes relacionadas, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$3,000,000 y aquellos que hayan efectuado operaciones por US\$6,000,000 deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia. Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2013 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.

**INMOHANSA S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

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

La Administración considera que esta normativa no tiene efecto en la determinación de los resultados tributables debido a que no existen transacciones importantes con compañías relacionadas domiciliadas en el exterior o con proveedores domiciliados en paraísos fiscales que afecten el estado de resultados durante los años 2012 y 2011.

**Impuesto a la renta:**

|   | <u>2012</u>   | <u>2011</u>   |
|---|---------------|---------------|
| Impuesto a la renta corriente (1):                | 28,055        | 19,616        |
| Impuesto a la renta diferido:                     |               |               |
| Generación de impuesto por diferencias temporales | 6,947         | 15,065        |
|   | <u>35,002</u> | <u>34,681</u> |

**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 2012 y 2011:

|   | <u>2012</u>    | <u>2011</u>   |
|---|----------------|---------------|
| Utilidad antes de participación de los trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta | 123,004        | 30,856 (1)    |
| Menos:  |                |               |
| 15% de participación de los trabajadores en las utilidades (ver Nota 14)                    | (18,451)       | (4,618)       |
|   | <u>104,553</u> | <u>26,228</u> |
| Más - Gastos no deducibles  | 17,424         | 5,061         |
| Base imponible  | 121,977        | 31,289        |
| Tasa de impuesto a la renta   | 23%            | 24%           |
| Impuesto a la renta   | 28,055 (2)     | 7,509         |
| Anticipo máximo del impuesto a la renta superior al impuesto causado                        | -              | 19,616 (3)    |
| Impuesto a la renta diferido  | 6,947          | 15,065        |
| Impuesto a la renta del año   | <u>35,002</u>  | <u>34,681</u> |

(1) Según Normas Ecuatorianas de Contabilidad - NEC.

(2) Durante el 2011 la Compañía determinó que el anticipo mínimo de IR para el 2012, siguiendo las bases descritas en la Nota 2.9, ascendía a aproximadamente US\$24,094 monto que no supera el anticipo

**INMOHANSA S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

determinado de impuesto a la renta expuesto anteriormente, por lo cual se incluye en el estado de Resultados como impuesto a la Renta causado el monto de US\$28,055.

- (3) Durante el 2010 la Compañía determinó que el anticipo mínimo de Impuesto a la renta para el 2011, siguiendo las bases descritas en la Nota 2.9, ascendía a US\$ 19,616, monto que supera el impuesto a la renta expuesto anteriormente por US\$ 7,509, por lo cual se incluye en el Estado de resultados como Impuesto a la renta corriente el valor del anticipo por un monto de US\$ 19,616.

**Impuesto a la renta diferido**

El análisis de impuestos diferidos es el siguiente:

|  | Al 31 de diciembre del<br>2012 | 31 de enero<br>2011 |
|--|--------------------------------|---------------------|
| <b>Impuestos diferidos pasivos:</b>                            |                                |                     |
| Impuesto diferido pasivo que se recuperará dentro de 12 meses  | 2,920                          | -                   |
| Impuesto diferido pasivo que se recuperará después de 12 meses | <u>60,987</u>                  | <u>56,940</u>       |
| Impuesto diferido  | <u>63,887</u>                  | <u>56,940</u>       |
| Pasivo por impuesto diferido                                   | <u>63,887</u>                  | <u>56,940</u>       |
|  | <u>63,887</u>                  | <u>56,940</u>       |
|  | <u>63,887</u>                  | <u>41,875</u>       |

El movimiento de la cuenta impuesto a la renta diferido es el siguiente:

|  |        |
|--|--------|
| Saldo al 1 de enero de 2011                      | 41,875 |
| Débito a resultados por impuesto diferido de año | 15,065 |
| Saldo al 31 de diciembre de 2011                 | 56,940 |
| Débito a resultados por impuesto diferido de año | 6,947  |
| Saldo al 31 de diciembre de 2012                 | 63,887 |

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

|  |  |
|--|--|
|  | <b>Recálculo de la<br/>depreciación de<br/>propiedades, planta y<br/>equipos</b> |
| Impuestos diferidos pasivos:                           |  |
| Al 1 de enero de 2011                                  | 41,875   |
| (Cargo) / crédito a resultados por impuestos diferidos | 15,065   |
| Al 31 de diciembre de 2011                             | 56,940   |
| (Cargo) / crédito a resultados por impuestos diferidos | 6,947  |
| Al 31 de diciembre de 2012                             | 63,887   |

## **INMOHANSA S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012** (Expresado en dólares estadounidenses)

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2012 y 2011 se muestra a continuación:

|   | Tasa vigente |      | Por los años |         |
|---|--------------|------|--------------|---------|
|   | 2012         | 2011 | 2012         | 2011    |
| Utilidad del año antes de impuestos   |              |      | 104,553      | 89,000  |
| Impuesto  | 23%          | 24%  | 24,047       | 21,360  |
| Efecto fiscal de los gastos no deducibles que no se reversarán en el futuro |              |      | 4,008        | 1,215   |
| Impuestos Diferidos   |              |      | 6,947        | 15,065  |
| Otras   |              |      | -            | (2,959) |
| Gasto por impuestos   |              |      | 35,002       | 34,681  |
| Tasa efectiva de impuestos  |              |      | 33,48%       | 38,97%  |

## **16 CAPITAL SOCIAL**

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2012 y 2011 comprende 40 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$100 cada una.

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 y al 1 de enero del 2011, los accionistas de Inmohansa S.A. son:

|                            | %   | USS   |
|----------------------------|-----|-------|
| Clemens von Campe Witte    | 25  | 1,000 |
| Constantin von Campe Witte | 25  | 1,000 |
| Alfred von Campe Witte     | 25  | 1,000 |
| Carlota von Campe Witte    | 25  | 1,000 |
|                            | 100 | 4,000 |

## **17 SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

El siguiente es un resumen de los saldos y las principales transacciones al 31 de diciembre del 2012 y 2011, 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.

**INMOHANSA S.A.**
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

|  | <u>Al 31 de diciembre del</u> | <u>Al 1 de enero</u> |
|--|-------------------------------|----------------------|
|  | <u>2012</u>                   | <u>2011</u>          |
| <b>Activo</b>                                  |                               |                      |
| Cuentas y documentos por cobrar - relacionadas |                               |                      |
| Servicios Berlin S.A.(1)                       | 14,516                        | 58,571               |
|  | <u>14,516</u>                 | <u>58,571</u>        |
| <b>Pasivo</b>                                  |                               |                      |
| Cuentas y documentos por pagar - relacionadas  |                               |                      |
| Tecnova S.A. (2)                               | 417,974                       | 33,070               |
| Servicios Berlin S.A. (3)                      | 11,280                        | 14,592               |
| Accionistas (Familia von Campe)                | -                             | 12,510               |
|  | <u>429,254</u>                | <u>47,662</u>        |
| <b>Pasivo a largo plazo</b>                    |                               |                      |
| Tecnova S.A.(2)                                | 1,366,380                     | 1,699,380            |
|  | <u>1,366,380</u>              | <u>1,699,380</u>     |

- (1) Corresponde fundamentalmente al alquiler de oficinas. Durante el 2012 la Compañía generó ingresos de esta relacionada por aproximadamente US\$180,652 (2011: US\$ 171,380).
- (2) Corresponde a préstamo recibido para financiar capital de trabajo. Este préstamo genera intereses por 9% anual y es pagadero en los siguientes vencimientos:

| <u>Años</u> | <u>31 de diciembre</u> |                  |
|-------------|------------------------|------------------|
|             | <u>2012</u>            | <u>2011</u>      |
| 2013        | -                      | 339,876          |
| 2014        | 341,595                | 339,876          |
| 2015        | 256,196                | 339,876          |
| 2016        | 256,196                | 339,876          |
| 2017        | 256,196                | 339,876          |
| 2018        | 256,196                | -                |
|             | <u>1,366,380</u>       | <u>1,699,380</u> |

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

Las principales transacciones con relacionadas realizadas durante el 2012 y 2011 son las siguientes:

|                                       | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
| Ingresos por alquiler y mantenimiento | 381,942     | 366,958     |
| Préstamos recibidos                   | 1,681,380   | 2,220,000   |
| Intereses pagados                     | 130,560     | 87,880      |
| Servicios Administrativos             | 142,991     | 109,804     |

**INMOHANSA S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**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:

|   | <b>2012</b>   | <b>2011</b>   |
|---|---------------|---------------|
| Saldos y beneficios sociales de corto plazo | <b>14,331</b> | <b>10,226</b> |

**18 EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2012 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.