

2.1 Bases de preparación de estados financieros -

Los estados financieros de Imohansa S.A., se han preparado 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.

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

La Compañía estima que la adopción de las 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 -

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 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

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

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquel que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año. Al 31 de diciembre del 2013 no se han activado costos de endeudamiento.

2.6. Propiedades de inversión -

Las propiedades de inversión son inmuebles (terrenos y edificios) mantenidos con la finalidad de conseguir rentas, plusvalías o ambas y no para la venta en el curso normal del negocio, uso en la producción o abastecimiento de bienes o servicios, o para propósitos administrativos. Las propiedades de inversión son registradas al costo, el cual comprende todos los desembolsos directamente atribuibles a la construcción del activo (edificios) e intereses y otros costos de endeudamiento siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquel que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año. Los desembolsos posteriores a la adquisición o construcción 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.

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 mas pequeños en los que se genera flujos de efectivo

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

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

En adición, es importante señalar que de acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la tasa del Impuesto a la Renta se reduce progresivamente, iniciando en el 2011 con el 24% hasta llegar al 22% en el 2013, por lo que el impuesto diferido está calculado considerando el decremento progresivo de la tasa impositiva.

2.9. Provisiones corrientes -

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

Los conceptos por los cuales se constituyen provisiones con cargo a resultados corresponden principalmente a provisiones para los conceptos detallados en la Nota 13.

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.
- 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 período en el que los dividendos se aprueban por los accionistas de la Compañía.

2.12. Reserva legal -

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.

4 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgos financieros

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

a) Riesgo de mercado:

i) *Riesgo cambiario*

c) Riesgo de liquidez:

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

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

Al 31 de diciembre de 2013			Al 31 de diciembre de 2012		
Menos de 1 año (1)	Entre 1 y 2 años (1)	Entre 2 y 5 años (1)	Menos de 1 año (1)	Entre 1 y 2 años (1)	Entre 2 y 5 años (1)
Préstamos con instituciones financieras	863,019	1,353,948	1,226,467	-	999,166
Cuentas por pagar proveedores	5,340	-	-	-	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas y accionistas	233,635	393,720	999,166	-	-
Préstamos con instituciones financieras	695,545	1,211,529	577,573	-	-
Cuentas por pagar proveedores	20,929	-	-	-	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas y accionistas	429,254	341,595	1,762,630	-	-

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 2013 y de 2012 fueron los siguientes:

6 GASTOS ADMINISTRATIVOS

Composición:

	2013	2012
Gastos de personal	22.117	14.705
15% participación de los trabajadores en las utilidades	38.814	18.451
Mantenimiento	136.959	103.945
Servicios Administrativos (1)	185.220	142.991
Depreciación (Ver Notas 9 y 10)	231.615	162.238
Servicios básicos	51.436	62.291
Vigilancia	241.360	223.731
Honorarios profesionales	20.905	22.265
Impuestos	33.287	32.571
Seguros	16.358	13.556
Otros menores	8.689	1.414
	<u>986.761</u>	<u>798.158</u>

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

• Los gastos financieros se descomponen en:

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

7 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Caja	250	2013
Bancos locales (1)	20.832	2012
	<u>21.082</u>	
	<u>100.516</u>	
	<u>100.766</u>	

31 de diciembre del

(1) Valores que no están restringidos.

INMOHANSA S.A.

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

9 INSTALACIONES Y EQUIPOS

Composición:

	Instalaciones	Equipos de cómputo	Equipos de oficina	Equipos y Herramientas	Obras en proceso	Total
Al 1 de enero del 2012						
Costo	754.210	68.568	181.733	155.444	-	1.159.955
Depreciación acumulada	(148.347)	(30.480)	(49.977)	(17.405)	-	(246.209)
Valor en libros al 1 de enero del 2012	605.863	38.088	131.756	138.039	-	913.746
Movimientos 2012						
Adiciones	661.892	-	134.372	-	388.888	1.185.152
Depreciación del año	(42.719)	(13.744)	(26.380)	(10.283)	-	(93.226)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2012	1.225.036	24.344	239.748	127.656	388.888	2.005.672
Al 31 de diciembre del 2012						
Costo	1.416.102	68.568	316.105	155.444	388.888	2.345.107
Depreciación acumulada	(191.066)	(44.224)	(76.357)	(27.788)	-	(339.435)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2012	1.225.036	24.344	239.748	127.656	388.888	2.005.672
Movimientos 2013						
Adiciones	23.301	-	34.292	-	193.726	251.318
Transferencias	459.202	-	113.410	-	(572.612)	-
Depreciación del año	(98.317)	(13.549)	(40.591)	(10.325)	-	(162.782)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	1.609.222	10.795	346.859	117.331	10.002	2.094.208
Al 31 de diciembre del 2013						
Costo	1.898.605	68.568	463.807	155.444	10.002	2.596.425
Depreciación acumulada	(289.383)	(37.773)	(116.948)	(38.113)	-	(502.217)
Valor en libros al 1 de enero del 2013	1.609.222	10.795	346.859	117.331	10.002	2.094.208

Al 31 de diciembre del 2013 fueron entregados en garantía de obligaciones financieras, edificios por aproximadamente US\$9.9 millones.

INMOHANSA S.A.

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

Vencimientos anuales de las obligaciones a largo plazo:

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

12 OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Composición:

Depósitos en garantía (1)	Otros	31 de diciembre del
2013	2013	2013
86,520	1,704	88,224
86,520	15,248	101,768

(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 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

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

Impuesto a la renta:

	2013	2012
Impuesto a la renta corriente:	55,485	28,055
Impuesto a la renta diferido:		
Generación de impuesto por diferencias temporales	(2,860)	6,947
	<u>52,625</u>	<u>35,002</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 2013 y 2012:

	2013	2012
Utilidad antes de participación de los trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	258,759	123,004
Menos:		
15% de participación de los trabajadores en las utilidades (ver Nota 14)	(38,814)	(18,451)
Más - Gastos no deducibles	32,261	17,424
Base imponible	252,206	121,977
Tasa de impuesto a la renta	22%	23%
Impuesto a la renta (1)	55,485	28,055
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	(80,945)	(95,909)
Impuestos por recuperar (Nota 8)	(25,460)	(67,854)
	<u>(105,405)</u>	<u>(133,718)</u>

(1) Este monto fue mayor al anticipo mínimo de US\$30,231 (2012:US\$19,606)
(2) Se presenta neto de retenciones e impuestos por recuperar

INMOHANSA S.A.

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

Tasa vigente		Por los años	
2013	2012	2013	2012
Utilidad del año antes de impuestos			
Impuesto			
22%	23%	219,945	48,388
Efecto fiscal de los gastos no deducibles que no se reversarán en el futuro		4,237	10,955
Gasto por impuestos		52,625	35,002
Tasa efectiva de impuestos		23,93%	33,48%

15 CAPITAL SOCIAL

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

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

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

16 SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

INMOHANSA S.A.

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

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

Los costos por remuneraciones se detallan a continuación:

Saldos y beneficios sociales de corto plazo	
2013	2012
18.583	14.331

17 EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.


Wendy Varela
Gerente de Contabilidad