

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

INFORMACIÓN GENERAL

1.

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

En la actualidad posee 3 edificaciones localizadas en la ciudad de Guayaquil, las mismas que son alquiladas a compañías relacionadas y terceros.

En el año 2014 el 25% (2013: 26%) de los ingresos de la Compañía provienen de alquileres cobrados a Logística Bananera Logban, el 16% (2013: 15%) a LG Electronics Panamá S.A., y un 23% (2013: 27%) a compañías relacionadas. Ver Nota 16.

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

Tecnova S.A.	Fabricación y comercialización de baterías.
Industrially Comercio y Servicios S.A.	Fabricación y comercialización de fundas y etiquetas de plástico.
Placas del Sur S.A.	Fabricación y comercialización de rejillas y placas de acumuladores.
Chempast del Sur S.A.	Comercialización de maseterachos.
Servicios Berlín S.A.	Servicios de administración.

Déficit de capital de trabajo

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la Compañía reporta un déficit de capital de trabajo de US\$699,000 y US\$697,000, respectivamente. La Administración estima que este déficit será reducido paulatinamente una vez que la totalidad de sus instalaciones sean arrendadas a terceros.

Aprobación de estados financieros -

Estos estados financieros han sido aprobados por el Representante legal el 21 de mayo del 2015 y serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación final.

RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2014 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación de estados financieros -

Los estados financieros de Imohansa S.A., se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

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

La preparación de estados financieros conforme a las NIIF exige el uso de ciertas estimaciones contables.

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

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 11	Enmienda relativa a la adquisición de una participación en una operación conjunta "Acuerdos conjuntos".	1 de enero 2016
NIC 16 y 38	Enmiendas a estas Normas relacionadas con los métodos de depreciación y amortización.	1 de enero 2016
NIC 16 y 41	Enmiendas a estas Normas relacionadas con las plantas (activo biológico) portadoras de frutos y su inclusión como parte del rubro "Propiedades, planta y equipo".	1 de enero 2016
NIIF 10 y NIC 28	Enmiendas relacionadas con la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.	1 de enero 2016
NIC 27	Enmienda que trata de la inclusión del método de valor patrimonial proporcional (VPP) para la valoración de inversiones.	1 de enero 2016
NIIF 14	Publicación de la norma "Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas".	1 de enero 2016
NIIF 5	Mejoras que clasifican ciertos temas de clasificación entre activos.	1 de julio 2016
NIIF 7	Mejoras que modifican lo relacionado a las revelaciones de los contratos de prestación de servicios y las revelaciones requeridas para los estados financieros interinos.	1 de julio 2016
NIC 19	Mejoras que clarifican el modo de determinar la tasa de descuento para las obligaciones por beneficios post-empleo.	1 de julio 2016
NIC 34	Mejoras que clarifican lo relacionado con la información revelada en el reporte interino y las referencias incluidas en el mismo.	1 de julio 2016
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero 2017
NIIF 9	Publicación de la norma "Instrumentos financieros", versión completa.	1 de enero 2018

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

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.

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 2014, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía sólo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

Préstamos y cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera por las Cuentas por cobrar a clientes y compañías relacionadas. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por las obligaciones financieras, cuentas por pagar a proveedores y compañías relacionadas 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.

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 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.

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

(ii) Cuentas por cobrar a compañías relacionadas: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados principalmente por servicios de alquiler de las propiedades de inversión. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y se recuperarán hasta en 60 días.

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

(i) Obligaciones 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

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 2014 y 2013 no se han registrado provisiones por deterioro de las cuentas por cobrar a clientes.

2.4.4. Baja de activos y pasivos financieros

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

2.5. Instalaciones y equipos -

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

La depreciación de instalaciones y equipos, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo, o de componentes identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades y equipos al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles de las instalaciones y equipos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de las instalaciones y equipos son las siguientes:

Instalaciones	
Equipos de computación	20
Equipos de oficina	5
Equipos y herramientas	10
	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 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 2014 no se han activado costos de endeudamiento.

2.6. Propiedades de inversión -

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

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 más pequeños en los que se genera flujos de efectivo

identificables (unidades generadoras de efectivo). Los saldos en libros de activos no financieros se revisan en cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro. En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 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 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

El pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta" es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

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 2014 y 2013 la Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 22% sobre las utilidades gravables puesto que este valor fue mayor al anticipo mínimo de impuesto a la renta corriente. Ver Nota 14.

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.

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 provisiones son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.10. Beneficios a los empleados -

Beneficios de corto plazo: 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) 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 -

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

2.13. Facultativa -

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

2.14. Resultados acumulados -

Reserva de capital

Este rubro incluye los saldos que la Compañía registró como resultado del proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses realizado por exigencia legal al 31 de marzo del 2000.

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, el saldo acreedor de esta reserva podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizando para absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía. Se clasifican en Resultados Acumulados de acuerdo a disposiciones legales vigentes al momento de adopción de las NIIF.

Resultados acumulados - Ajustes provenientes de la Adopción por primera vez de las "NIIF"

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

2.15. Reconocimiento de ingresos e ingresos diferidos -

Los ingresos comprenden el valor por arriendo de los edificios, neto de impuestos a las ventas. Se reconocen en el período contable en el que se prestan.
La Compañía suscribe contratos de concesión (alquiler) con sus clientes, los cuales comprenden períodos de corto y mediano plazo. 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 en 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 legal de la propiedad de los inmuebles transferidos.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones. Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

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

- Instalaciones y equipos y propiedades de inversión: La determinación de las vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año.

- Impuesto a la renta diferido: La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro contra la utilidad gravable.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a ciertos riesgos financieros como son los riesgos de mercado (riesgo 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 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 2014 y 2013, la Compañía mantiene pasivos con instituciones financieras y con compañías relacionadas.

b) Riesgo de crédito:

La Compañía ha definido escalas de aprobación para otorgar cupos y plazos de crédito, siendo el máximo órgano el "Comité de Crédito" conformado por el Presidente Ejecutivo, Vicepresidente Financiero, Gerentes de Ventas y Jefe de Cobranzas.

El riesgo crediticio es controlado a través de la evaluación y análisis de transacciones individuales, para lo cual se realiza una evaluación sobre las deudas vencidas cuya cobranza se estima remota para determinar la provisión requerida por incobrabilidad. 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		
Banco del Pacífico S.A.	AAA-	
	AAA-	
Calificación	<u>2014</u>	<u>(1) 2013</u>

(1) Datos disponibles al 30 de septiembre del 2014.

c) Riesgo de liquidez:

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

2014			2013		
Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Obligaciones financieras	Cuentas por pagar proveedores	Cuentas por pagar a entidades relacionadas
715,703	1,008,232	214,825	Obligaciones financieras	5,340	235,691
256,902	964,162	1,446,243	Cuentas por pagar proveedores	-	-
-	-	-	Cuentas por pagar a entidades relacionadas	1,226,467	999,166
863,019	790,713	1,226,467			
5,340	-	-			
235,691	393,720	999,166			

4.2. Gestión del capital

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 fueron los siguientes:

		2014	2013
Total obligaciones financieras		1,808,955	2,506,591
Proveedores		5,053	5,340
Cuentas por pagar compañías relacionadas		2,447,071	1,432,953
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo		4,261,079	3,944,884
Deuda neta		(30,446)	(21,082)
Total patrimonio neto		1,559,706	1,291,423
Capital total		5,790,339	5,215,225
Ratio de apalancamiento		73%	75%

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

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

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

		2014		2013	
Activos financieros medidos al costo		Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Efectivo y equivalentes de efectivo		30,446	-	21,082	-
Activos financieros medidos al costo amortizado		92,431	-	29,979	-
Cuentas por cobrar a clientes		19,238	-	-	-
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas		142,115	-	51,061	-
Total activos financieros		142,115	-	51,061	-
Pasivos financieros medidos al costo amortizado		671,227	1,137,728	704,273	1,802,318
Obligaciones financieras		5,053	-	5,340	-
Cuentas por pagar a proveedores		235,691	2,211,380	131,573	1,301,380
Cuentas por pagar a compañías relacionadas		911,971	3,349,108	841,186	3,103,698
Total pasivos financieros		911,971	3,349,108	841,186	3,103,698

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

6. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Composición:

Gastos de personal	25,073	22,117
Participación de los trabajadores en las utilidades (Nota 13)	61,128	38,814
Mantenimiento	79,137	136,959
Servicios Administrativos (1)	192,709	185,220
Depreciación (Ver Notas 9 y 10)	264,193	231,616
Servicios básicos	47,499	51,436
Vigilancia	256,469	241,360
Honorarios profesionales	18,127	20,905
Impuestos	54,940	33,287
Seguros	15,510	16,358
Otros menores	16,660	8,688
	1,031,445	986,761

(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
Gastos por intereses con compañías relacionadas y accionistas
Comisiones y gastos

2014	2013
(168,140)	(204,089)
(164,850)	(109,661)
(229)	(169)
(333,219)	(313,919)

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Caja
Bancos locales (1)

(1) Valores que no están restringidos.

2014	2013
30,196	250
30,446	20,832
	21,082

INMOHANSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

8. IMPUESTOS POR RECUPERAR

Composición:

Impuesto al valor agregado - crédito tributario (1)
Retenciones año corriente (2)
Retenciones años anteriores (2)

	2014	2013
	152,637	154,454
	28,961	25,460
	25,458	67,854
	207,056	247,768

- (1) La Compañía mantiene IVA que será compensado en el curso normal de las operaciones.
- (2) A la fecha de emisión de estos estados financieros se encuentran en proceso de reclamo ante el Servicio de Rentas Internas US\$53,399 de retenciones en la fuente de impuesto a la renta.

INMOHANSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
(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 2013						
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 1 de enero del 2013	<u>1,225,036</u>	<u>24,344</u>	<u>239,748</u>	<u>127,656</u>	<u>388,888</u>	<u>2,005,672</u>
Movimientos 2013						
Adiciones	482,503	-	147,702	-	(378,887)	251,318
Depreciación del año	(98,317)	(13,549)	(40,591)	(10,325)	-	(162,782)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	<u>1,609,222</u>	<u>10,795</u>	<u>346,859</u>	<u>117,331</u>	<u>10,001</u>	<u>2,094,208</u>
Al 31 de diciembre del 2013						
Costo	1,898,605	68,568	463,807	155,444	10,001	2,596,425
Depreciación acumulada	(289,383)	(57,773)	(116,948)	(38,113)	-	(502,217)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	<u>1,609,222</u>	<u>10,795</u>	<u>346,859</u>	<u>117,331</u>	<u>10,001</u>	<u>2,094,208</u>
Movimientos 2014						
Adiciones	-	-	2,061	-	776,041	778,102
Transferencias	765,867	-	-	-	(765,867)	-
Depreciación del año	(128,865)	(9,800)	(46,369)	(10,325)	-	(195,359)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2014	<u>2,246,224</u>	<u>995</u>	<u>302,551</u>	<u>107,006</u>	<u>20,175</u>	<u>2,676,951</u>
Al 31 de diciembre del 2014						
Costo	2,664,472	68,568	465,868	155,444	20,175	3,374,527
Depreciación acumulada	(418,248)	(67,573)	(163,317)	(48,438)	-	(697,576)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2014	<u>2,246,224</u>	<u>995</u>	<u>302,551</u>	<u>107,006</u>	<u>20,175</u>	<u>2,676,951</u>

a) Composición

[illegible]

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, las propiedades de inversión se valoran a su costo menos depreciación acumulada, sin embargo de acuerdo a lo requerido por la NIC 40, se debe divulgar el valor razonable de las mismas. El valor razonable se define como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIF, los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valorización, como sigue:

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

El valor razonable de las propiedades de inversión, según valuaciones realizadas por peritos independientes en el año 2013, asciende a aproximadamente a US\$10,000,000, monto determinado bajo los lineamientos del nivel 2.

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

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

11. OBLIGACIONES BANCARIAS

Composición:

Institución		2014	2013
Banco del Pacífico S.A. (1)		7.50%	7.50%
Menos - Porción corriente de las obligaciones bancarias a largo plazo			
Más- Intereses por pagar		(4,792)	(7,301)
No corriente		1,137,728	1,795,017

(1) Prestamos hipotecarios con plazo original de 1,800 días contratados entre diciembre del 2007 y noviembre del 2013 para financiar capital de trabajo, con pagos mensuales de capital e intereses y con vencimiento hasta enero del 2020. La Compañía ha entregado en garantía de estas deudas bancarias, hipotecas abiertas sobre los Edificios Hamburgo, Berlín y parques del complejo.

Vencimientos anuales de las obligaciones a largo plazo:

Años		2014	2013
2015		-	676,752
2016		678,474	677,196
2017		259,416	258,376
2018		80,510	80,510
2019		86,761	86,761
2020		32,567	22,723
		1,137,728	1,802,918

12. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Composición:

Depósitos en garantía (1)

Otros

2014	2013
86,520	86,520
-	1,704
86,520	88,224

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

INMOMHANS S.A.

13.

Composición y movimiento:

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

14.

Situación fiscal -

La Compañía no ha sido fiscalizada desde su constitución. Los años 2012 a 2014 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 periodo 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 2015 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.

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 2014 y 2013.

Impuesto a la renta:

Impuesto a la renta corriente	
Impuesto a la renta diferido	
2014	2013
79,777	55,485
(1,668)	(2,860)
78,109	52,625

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 2014 y 2013:

Utilidad antes de participación de los trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	
Menos:	
15% de participación de los trabajadores en las utilidades	
Más - Gastos no deducibles	Base imponible
Tasa de impuesto a la renta	
Impuesto a la renta (1)	
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	
Impuestos por recuperar (Nota 8)	
(2)	(2)
407,520	(28,961)
(61,128)	(25,460)
346,392	(80,945)
16,235	55,485
362,627	22%
32,261	252,206
219,945	22%
(38,814)	252,206
258,759	219,945
2014	2013

- (1) Este monto fue mayor al anticipo mínimo de US\$32,019 (2013: US\$30,231).
- (2) Se presenta neto de retenciones e impuestos por recuperar.

Impuesto a la renta diferido

El análisis de impuestos diferidos es el siguiente:

Impuestos diferidos pasivos:	
Impuesto diferido pasivo que se recuperará dentro de 12 meses	
Impuesto diferido pasivo que se recuperará después de 12 meses	
Pasivos por impuesto diferido	
2014	2013
7,591	1,725
51,768	59,302
59,359	61,027

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

Depreciación de instalaciones y equipos	
Al 1 de enero de 2013	63,887
Crédito a resultados por impuestos diferidos	(2,860)
Al 31 de diciembre del 2013	61,027
Crédito a resultados por impuestos diferidos	(1,668)
Al 31 de diciembre del 2014	59,359

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2014 y 2013 se muestra a continuación:

Utilidad del año antes de impuestos	351,030	219,945
Tasa vigente (22%)	77,227	48,388
Efecto fiscal de los gastos no deducibles que no se revertirán en el futuro	2,550	4,237
Gasto por impuestos	79,777	52,625
Tasa efectiva de impuestos	22.73%	23.93%

a) Otros asuntos - Reformas Tributarias

En diciembre del 2014 fue publicada la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal y su respectivo Reglamento, en los cuales se establecen reformas al Código Orgánico Tributario, a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria, que rigen a partir de enero del 2015. La Administración de la Compañía se encuentra evaluando los efectos que tendrían dichas reformas y considera un aumento en los gastos no deducibles de Impuesto a la Renta, por el establecimiento de límites de los gastos de servicios administrativos con compañías relacionadas.

15. CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2014 y 2013 comprende 40 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$100 cada una.

INMOHANSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los accionistas de ImmoHansa S.A. son:

	%	US\$
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

16. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de los saldos y las principales transacciones al 31 de diciembre del 2014 y 2013, 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.

Activo		2014	2013
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	Servicios Berlin S.A.(1)	19,238	-
		19,238	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	Tecnova S.A. (2)	198,742	109,235
	Servicios Berlin S.A. (3)	36,949	22,338
		235,691	131,573
	Pasivo a largo plazo	2,211,380	1,301,380

(1) Corresponde fundamentalmente al alquiler de oficinas. Durante el 2014 la Compañía generó ingresos de esta relacionada por aproximadamente US\$239,419 (2013: US\$203,153).

2015	2014	2013
2015	-	276,595
2016	442,276	256,196
2017	442,276	256,196
2018	442,276	256,196
2019	442,276	256,196
2020	442,276	-
	2,211,380	1,301,380

2014	2013
402,415	365,951
164,850	109,661
192,709	185,220
Ingresos por alquiler y mantenimiento	
Gastos de intereses	
Servicios administrativos	

2014	21,140
2013	18,583

Página 30 de 30