

INMOHANSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y operaciones -

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

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

En el año 2017, el 21% de los ingresos de la Compañía provienen de alquileres cobrados a Logística Bananera Logban, el 12% (2016: 13%) a LG Electronics Panamá S.A., y un 34% (2016: 33%) a compañías relacionadas. Ver Nota 18.

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

	<u>Actividad principal</u>
Tecnova S.A.	Fabricación y comercialización de baterías.
Industrial y Comercial Trilex C.A.	Fabricación y comercialización de fundas y etiquetas de plástico.
PlacasdelSur S.A.	Fabricación y comercialización de rejillas y placas de acumuladores.
Chemplast del Sur S.A.	Comercialización de masterbatches.
Servicios Berlín S.A.	Servicios de administración.
Newnovatec S.A.	Venta al por mayor de todo tipo de componentes o suministros.

1.2 Situación económica del país -

Durante el 2017 la situación económica del país ha presentado leves indicios de recuperación; sin embargo, los precios de exportación del petróleo, una de las principales fuentes de ingresos del Presupuesto General del Estado, no han recuperado niveles de años anteriores, lo cual continúa afectando la liquidez de ciertos sectores de la economía del país.

Las autoridades continúan enfrentando esta situación y han implementado varias medidas económicas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), incremento en ciertos tributos, entre otras medidas para mantener una balanza comercial positiva.

Por otra parte, el 29 de diciembre del 2017 se emitieron nuevas reformas tributarias. Ver Nota 15.

INMOHANSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

1.3 Aprobación de estados financieros -

Estos estados financieros han sido aprobados por el Representante legal el 2 de abril del 2018 y serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación final.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación de estados financieros -

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

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

La preparación de estados financieros conforme a las NIIF exige el uso de ciertas estimaciones contables. También exige a la dirección que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros.

Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

Al 31 de diciembre del 2017, 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.

INMOHANSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

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

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 28	Mejoras relacionadas con la medición de una asociada o una empresa conjunta a su valor razonable.	1 de enero 2018
NIC 40	Enmiendas referentes a transferencias de propiedades de inversión y que las mismas deben realizarse cuando hay un cambio demostrable en el uso del activo.	1 de enero 2018
NIIF 1	Enmiendas relacionadas a la eliminación de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez con respecto a la NIIF 7, la NIC 19 y la NIIF 10.	1 de enero 2018
NIIF 2	Las enmiendas aclaran cómo contabilizar determinados tipos de operaciones de pago basadas en acciones	1 de enero 2018
NIIF 4	Enmiendas a la NIIF 4 "Contratos de seguros" relativas a la aplicación de la NIIF 9 (Instrumentos financieros).	1 de enero 2018
NIIF 9	Corresponde a la revisión final de la NIIF 9 (instrumentos financieros), que reemplaza las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación.	1 de enero 2018
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero 2018
CINIIF 22	Aclaración sobre transacciones en moneda extranjera o partes de transacciones en las que existe una contraprestación denominada o tasada en una moneda extranjera.	1 de enero 2018
NIC 28	Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no esta aplicando el valor patrimonial proporcional	1 de enero 2019
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero 2019
NIIF 9	Enmienda a la NIIF 9 (instrumentos financieros) relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados	1 de enero 2019
CINIIF 23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta	1 de enero 2019
NIIF 17	Norma que reemplazará a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	1 de enero 2021

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, 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, pues gran parte de estas normas no son aplicables a sus operaciones; sin embargo, en relación a la adopción de las normas NIIF 9, 15 y 16; la Administración informa que basada en una evaluación general de sus transacciones, no habrían impactos significativos al aplicar estas normas debido a:

- i) NIIF 9 – La cartera de clientes y a compañías relacionadas es el principal activo financiero que posee la Compañía. Esta cartera tiene un período de liquidación de 60 días. Por lo que no se observa efectos importantes en las estimaciones de las pérdidas por deterioro aún si se aplicara el modelo de pérdidas esperadas futuras que se analizan en función a sus clientes;
- ii) NIIF 15 – Las transacciones de ingresos por arriendos se presentan de manera general a través de una sola obligación de desempeño la cual corresponde al alquiler de sus propiedades a terceros y a compañías relacionadas, misma que está normada bajo la NIC 17 y a partir del 2019 NIIF 16; por lo tanto, no se esperan efectos importantes en la aplicación de esta norma; y,
- iii) NIIF 16 - En relación a esta norma, la Compañía se encuentra al momento realizando el análisis de los efectos de la norma que entrará en vigencia en enero del 2019.

INMOHANSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.2 Moneda funcional y moneda de presentación -

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

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo -

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

2.4 Activos y pasivos financieros -

2.4.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a valor razonable a través de ganancias y 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 2017 y 2016, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de “préstamos y cuentas por cobrar”. De igual forma, la Compañía sólo mantuvo pasivos financieros en la categoría de “otros pasivos financieros” cuyas características se explican seguidamente:

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

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

2.4.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento -

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

INMOHANSA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
(Expresado en dólares estadounidenses)

Medición inicial -

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

Medición posterior -

- a) Préstamos y cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo.

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

- (i) Cuentas por cobrar a clientes: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por la facturación de servicios de alquiler de las oficinas y edificaciones en condiciones de créditos normales. Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado menos la provisión por deterioro, pues no generan interés y se recuperan hasta en 30 días.
- (ii) Cuentas por cobrar a compañías relacionadas: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados principalmente por servicios de alquiler de las propiedades de inversión. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y se recuperarán hasta en 60 días.

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

- (i) Obligaciones financieras: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativos incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos utilizados en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales en el rubro gastos financieros.
- (ii) Cuentas por pagar a proveedores: Son obligaciones de pago por servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 90 días.
- (iii) Cuentas por pagar a compañías relacionadas: Corresponden principalmente a préstamos recibidos de sus compañías relacionadas que se liquidan en el largo plazo y que se registran al costo amortizado, utilizando las tasas de interés vigentes en el mercado ecuatoriano al momento de la transacción. Los intereses devengados se registran como gastos financieros.

INMOHANSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.4.3. Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 no se han registrado provisiones por deterioro de sus activos financieros.

2.4.4. Baja de activos y pasivos financieros

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

2.5 Instalaciones y equipos -

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

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

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

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

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

INMOHANSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 2017 y 2016 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, período que la Administración ha definido como mayor a un año. Los desembolsos posteriores a la adquisición o construcción sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento menores y son registrados en resultados cuando son incurridos.

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

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

Cuando el valor en libros de una propiedad de inversión excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

2.7 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros -

Los activos sujetos a depreciación (instalaciones y equipos y propiedades de inversión) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que no podrán recuperarse de su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que se genera flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Los saldos en libros de activos no financieros se revisan en cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

INMOHANSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 2017 y 2016 no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros (instalaciones y equipos y propiedades de inversión), debido a que, la Administración considera que no existen indicios de deterioro en las operaciones de la Compañía.

2.8 Impuesto a la renta corriente y diferido -

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. A partir del año 2015, en caso de que los accionistas de una entidad se encuentren en paraísos fiscales o cuando no se informe la participación accionaria de la misma, se establece una tasa de impuesto de hasta el 25%.

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

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

Impuesto a la renta diferido

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

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

INMOHANSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 -

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

2.10 Beneficios a los empleados -

Beneficios corrientes: Corresponden principalmente a:

- i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos administrativos.
- ii) Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

Beneficios no corrientes:

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

La Compañía determina anualmente las provisiones para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los costos y gastos (resultados) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa de 4.10% (2016: 4.20%) anual equivalente a la tasa promedio de los bonos corporativos de alta calidad de los Estados Unidos de América, los cuales están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones hasta su vencimiento.

INMOHANSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

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

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

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

Al cierre del año 2017 las provisiones cubren a todos los empleados que se encontraban trabajando para la Compañía.

2.11 Distribución de dividendos -

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

2.12 Reserva legal -

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

2.13 Reserva facultativa -

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

2.14 Resultados acumulados -

Reserva de capital

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

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

INMOHANSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 -

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

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

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

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

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

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

INMOHANSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1. Factores de riesgos financieros

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

a) Riesgo de mercado:

i) Riesgo de precio

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

ii) Riesgo de tasa de interés

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo, así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable, si los hubiere. La exposición de la Compañía a este riesgo no es significativa pues sus créditos están contratados a una tasa fija 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 2017 y 2016, 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.

INMOHANSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

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

<u>Banco</u>	<u>Calificación (1)</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Banco del Pacífico S.A.	AAA-	AAA-

(1) Calificación de acuerdo a información disponible en la Superintendencia de Bancos al 31 de diciembre del 2017.

c) **Riesgo de liquidez:**

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

<u>2017</u>	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>	<u>Entre 2 y 5 años</u>
Obligaciones financieras	119,278	219,146	109,572
Cuentas por pagar a proveedores	101,656	86,343	88,582
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	97,835	-	2,317,900
	<u>318,769</u>	<u>305,489</u>	<u>2,516,054</u>
<u>2016</u>	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>	<u>Entre 2 y 5 años</u>
Obligaciones financieras	73,048	228,278	219,146
Cuentas por pagar a proveedores	90,548	87,175	174,093
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	283,655	-	2,410,404
	<u>447,251</u>	<u>315,453</u>	<u>2,803,643</u>

4.2. **Gestión del capital**

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

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

INMOHANSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2017 y de 2016 fueron los siguientes:

	2017	2016
Obligaciones financieras	383,066	451,618
Cuentas por pagar a proveedores	276,581	351,816
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	2,216,711	2,471,614
	<u>2,876,358</u>	<u>3,275,048</u>
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(704,647)	(162,317)
Deuda neta	<u>2,171,711</u>	<u>3,112,731</u>
Total patrimonio neto	<u>3,348,121</u>	<u>2,854,402</u>
Capital total	<u>5,519,832</u>	<u>5,967,133</u>
Ratio de apalancamiento	39%	52%

La variación en el ratio de apalancamiento en el año 2017 se origina debido a que la Compañía disminuyó la deuda con proveedores y compañías relacionadas ya que generó un flujo de efectivo suficiente para cubrir a estos pasivos financieros.

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:

	2017		2016	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
<u>Activos financieros medidos al costo</u>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	704,647	-	162,317	-
<u>Activos financieros medidos al costo amortizado</u>				
Cuentas por cobrar a clientes	68,635	-	50,694	-
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	-	-	65,163	-
Total activos financieros	<u>773,282</u>	<u>-</u>	<u>278,174</u>	<u>-</u>
<u>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</u>				
Obligaciones financieras	90,601	292,465	71,432	380,186
Cuentas por pagar a proveedores	101,656	174,925	90,548	261,268
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	16,711	2,200,000	260,234	2,211,380
Total pasivos financieros	<u>208,968</u>	<u>2,667,390</u>	<u>422,214</u>	<u>2,852,834</u>

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

INMOHANSA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

5. GASTOS OPERATIVOS

• **Composición de los gastos administrativos:**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Gastos de personal	60,018	60,854
Participación de los trabajadores en las utilidades (Nota 14)	113,199	93,575
Mantenimiento	247,150	232,226
Servicios administrativos (1)	162,000	160,844
Depreciación (Notas 9 y 10)	327,266	310,148
Servicios básicos	46,664	49,305
Vigilancia	281,471	276,160
Honorarios profesionales	17,500	16,451
Impuestos	55,333	54,450
Seguros	27,239	20,753
Otros menores	22,791	23,040
	<u>1,360,631</u>	<u>1,297,806</u>

(1) Incluye servicios de nómina, contabilidad y otros gastos de administración prestados por Servicios Berlín S.A. Ver Nota 18.

• **Composición de los gastos financieros:**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Gastos por intereses en obligaciones financieras	(32,953)	(68,727)
Gastos por intereses con compañías relacionadas	(201,518)	(202,341)
Comisiones y gastos	(2,478)	(244)
	<u>(236,949)</u>	<u>(271,312)</u>

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bancos locales (1)	<u>704,647</u>	<u>162,317</u>

(1) Valores que no están restringidos.

INMOHANSA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

8. IMPUESTOS POR RECUPERAR

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto al valor agregado - crédito tributario (1)	-	82,083
Notas de crédito SRI (2)	32,429	-
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta (3)	7,240	14,520
	<u>39,669</u>	<u>96,603</u>

- (1) Correspondía al crédito tributario por IVA que fue compensado en el curso normal de las operaciones.
- (2) Corresponde a las notas de crédito desmaterializadas que el Servicio de Rentas Internas emitió a favor de la Compañía en reintegro de las retenciones de IVA del período 2016-2017 y que serán utilizadas para el pago de impuestos.
- (3) Corresponde a retenciones en la fuente que serán reclamadas al Servicio de Rentas Internas en el primer semestre del año siguiente.

INMOHANSA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
(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 2016						
Costo	3,026,036	68,568	458,830	155,444	211,375	3,930,253
Depreciación acumulada	(577,786)	(68,568)	(205,143)	(58,764)	-	(910,261)
Valor en libros	2,448,250	-	253,687	96,680	211,375	3,009,992
Movimientos 2016						
Adiciones	-	-	-	-	380,647	380,647
Transferencias	569,096	-	-	-	(569,096)	-
Depreciación del año	(185,116)	-	(45,872)	(10,326)	-	(241,314)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2016	2,832,230	-	207,815	86,354	22,926	3,149,325
Al 31 de diciembre del 2016						
Costo	3,595,132	-	458,830	155,444	22,926	4,300,900
Depreciación acumulada	(762,902)	-	(251,015)	(69,090)	-	(1,151,575)
Valor en libros	2,832,230	-	207,815	86,354	22,926	3,149,325
Movimientos 2017						
Adiciones	-	-	-	-	14,847	14,847
Bajas	(17,823)	-	-	-	-	(17,823)
Transferencias	17,823	-	19,950	-	-	-
Depreciación del año	(200,939)	-	(47,168)	(10,326)	(37,773)	-
Valor en libros al 31 de diciembre del 2017	2,631,291	-	180,597	76,028	-	(258,433)
Al 31 de diciembre del 2017						
Costo	3,595,132	-	478,780	155,444	-	4,297,924
Depreciación acumulada	(963,841)	-	(298,183)	(79,416)	-	(1,410,008)
Valor en libros	2,631,291	-	180,597	76,028	-	2,887,916

INMOHANSA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
(Expresado en dólares estadounidenses)

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

a) Composición

	Terrenos	Edificio Hamburgo	Edificio Berlin	Edificio Corpesa	Total
Al 1 de enero del 2016					
Costo	668,765	2,117,714	269,457	367,679	3,423,615
Depreciación acumulada	-	(324,910)	(141,942)	(36,089)	(502,941)
Valor en libros	668,765	1,792,804	127,515	331,590	2,920,674
Movimientos 2016					
Depreciación	-	(52,937)	(6,714)	(9,183)	(68,834)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2016	668,765	1,739,867	120,801	322,407	2,851,840
Al 31 de diciembre del 2016					
Costo	668,765	2,117,714	269,457	367,679	3,423,615
Depreciación acumulada	-	(377,847)	(148,656)	(45,272)	(571,775)
Valor en libros	668,765	1,739,867	120,801	322,407	2,851,840
Movimientos 2017					
Depreciación	-	(52,937)	(6,713)	(9,183)	(68,833)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2017	668,765	1,686,930	114,088	313,224	2,783,007
Al 31 de diciembre del 2017					
Costo	668,765	2,117,714	269,457	367,679	3,423,615
Depreciación acumulada	-	(430,784)	(155,369)	(54,455)	(640,608)
Valor en libros	668,765	1,686,930	114,088	313,224	2,783,007

b) Valor razonable de propiedades de inversión

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, las propiedades de inversión se valoran a su costo menos depreciación acumulada; sin embargo, de acuerdo a lo requerido por la NIC 40, se debe divulgar el valor razonable de las mismas. El valor razonable se define como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIF, los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valorización, como sigue:

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

INMOHANSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

El valor razonable de las propiedades de inversión, según valuaciones realizadas por peritos independientes en el año 2017, ascendió a aproximadamente a US\$16,000,000 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 de terrenos comparables a los de la Compañía, y en los costos de construcción actuales por m2 considerando además el uso y el estado de conservación de los inmuebles.

11. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Composición:

Institución	Tasa de interés anual		2017	2016
	2017	2016		
Banco del Pacífico S.A. (1)	7.42%	7.42%	<u>383,066</u>	<u>451,618</u>
Menos - Porción corriente de las obligaciones bancarias a largo plazo			(90,027)	(70,507)
Más - intereses por pagar			<u>(574)</u> <u>(90,601)</u>	<u>(925)</u> <u>(71,432)</u>
No corriente			<u><u>292,465</u></u>	<u><u>380,186</u></u>

- (1) Préstamos hipotecarios para financiar capital de trabajo, con pagos mensuales de capital e intereses y con vencimiento hasta el 2021. La Compañía ha entregado en garantía de estos préstamos, hipotecas abiertas sobre los Edificios Hamburgo, Berlín y parqueaderos del complejo.

Vencimientos anuales de las obligaciones a largo plazo:

Años	2017	2016
2018	-	90,027
2019	90,062	90,062
2020	97,295	97,295
2021	<u>105,108</u>	<u>102,802</u>
	<u><u>292,465</u></u>	<u><u>380,186</u></u>

INMOHANSA S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
(Expresado en dólares estadounidenses)**12. CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES**

	2017		2016		Total	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente	2017	2016
Proveedores (1)	<u>101,656</u>	<u>174,925</u>	<u>90,548</u>	<u>261,268</u>	<u>276,581</u>	<u>351,816</u>

- (1) Incluye principalmente US\$261,268 (2016: US\$348,443) por pagar a Pradorex S.A. y Envasur S.A. por remodelación de oficinas en los Edificios Berlín y Hamburgo. Estos importes se liquidan mensualmente con el cobro por el alquiler de oficinas de propiedad de la Compañía y serán pagaderas hasta en un plazo de 5 años a partir del año 2016.

13. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	2017	2016
Depósitos en garantía (1)	101,258	101,258
Otros	<u>3,309</u>	<u>2,015</u>
	<u>104,567</u>	<u>103,273</u>

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

14. BENEFICIOS A EMPLEADOS - CORRIENTE

Composición y movimiento:

	Participación laboral (1)		Otros beneficios (2)		Total	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Saldos al inicio	93,575	89,709	2,328	2,296	95,903	92,005
Incrementos	113,199	93,575	8,143	2,328	121,342	95,903
Pagos	(93,575)	(89,709)	(8,932)	(2,296)	(102,507)	(92,005)
Saldo al final	<u>113,199</u>	<u>93,575</u>	<u>1,539</u>	<u>2,328</u>	<u>114,738</u>	<u>95,903</u>

- (1) Ver Nota 15.

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

INMOHANSA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
(Expresado en dólares estadounidenses)

15. IMPUESTOS

a) Situación fiscal -

La Compañía no ha sido fiscalizada desde su constitución. Los años 2014 a 2017 inclusive, se encuentran abiertos a revisión fiscal por parte de las autoridades correspondientes.

b) Precios de transferencia -

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

Se incluye como partes relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del año 2018 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

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

c) Composición del impuesto a la renta:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto a la renta corriente	142,214	124,544
Impuesto a la renta diferido	5,578	(1,549)
	<u>147,792</u>	<u>122,995</u>

INMOHANSA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

d) Conciliación Tributaria-Contable del impuesto a la renta corriente -

A continuación se detalla la determinación del impuesto sobre los años terminados al 31 de diciembre:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad antes de participación de los trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	754,661	623,833
Menos - 15% de participación de los trabajadores en las utilidades	<u>(113,199)</u>	<u>(93,575)</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	641,462	530,258
Más - Gastos no deducibles	7,982	35,849
Menos - Otros menores	<u>(3,014)</u>	<u>-</u>
Base imponible	646,430	566,107
Tasa de impuesto a la renta	<u>22%</u>	<u>22%</u>
Impuesto a la renta (1)	<u>142,214</u>	<u>124,544</u>
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	<u>(149,454)</u>	<u>(139,064)</u>
Impuestos por recuperar (Nota 8)	<u>(7,240)</u>	<u>(14,520)</u>

(1) Monto que fue mayor al anticipo mínimo de impuesto a la renta de US\$42,309 (2016: US\$40,509).

e) Impuesto a la renta diferido

El análisis de impuestos diferidos es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Impuestos diferidos pasivos:</u>		
Impuesto diferido pasivo que se recuperará dentro de 12 meses	8,792	1,491
Impuesto diferido pasivo que se recuperará después de 12 meses	<u>50,745</u>	<u>52,468</u>
	<u>59,537</u>	<u>53,959</u>

INMOHANSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

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

	Depreciación de instalaciones y equipos revaluados
Al 1 de enero de 2016	55,508
Movimiento del año	(1,549)
Al 31 de diciembre del 2016	53,959
Movimiento del año	5,578
Al 31 de diciembre del 2017	59,537

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2017 y 2016 se muestra a continuación:

	2017	2016
Utilidad antes de Impuesto a la renta	641,462	530,258
Tasa vigente de impuesto (22%)	141,122	116,657
Efecto fiscal de los gastos no deducibles que no se reversarán en el futuro	6,989	7,887
Menos otros menores	(319)	(1,549)
Gasto por impuestos	147,792	122,995
Tasa efectiva de impuestos	23%	23%

f) Otros asuntos – reformas tributarias –

El 29 de diciembre del 2017, se publicó la “Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera (Ley de Reactivación de la Economía)” en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150.

Las principales reformas que entrarán en vigencia en el 2018, están relacionadas con los siguientes aspectos:

- Eliminación de la obligación de contar con un estudio actuarial para sustentar la deducibilidad de los gastos de jubilación patronal y desahucio. Sólo serán deducibles los pagos por estos conceptos siempre que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores.
- Aumento de la tarifa general de Impuesto a la Renta del 22% al 25%. Para los casos de sociedades con accionistas en paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes o jurisdicciones de menor imposición, la tarifa pasaría del 25% al 28% en la parte correspondiente a dicha participación.
- Cambios en los criterios para la reducción de la tarifa del Impuesto a la Renta por la reinversión de utilidades. La reducción de la tarifa de impuesto a la renta del 10% sobre el monto de utilidades

INMOHANSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

reinvertidas, aplicaría únicamente a: i) sociedades exportadoras habituales; ii) a las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional, y; iii) aquellas sociedades de turismo receptivo.

- Reducción de tarifa de impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas o exportadores habituales del 3% en la tarifa de Impuesto a la Renta. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo de Impuesto a la Renta pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. Así también para el cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta se excluiría los pasivos relacionados con sueldos por pagar, décimo tercer y cuarto sueldo, así como aportes patronales al seguro social obligatorio.
- Disminución del monto para la obligatoriedad de efectuar pagos a través del Sistema Financiero de US\$5,000 a US\$1,000, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.
- Se establece la devolución del Impuesto a la Salida de Divisas para exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.

De acuerdo con la Administración de la Compañía, las principales reformas con impacto a partir del año 2018 son: a) el incremento en la tasa del Impuesto a la Renta del 22% al 25%; y, b) los gastos para cubrir provisiones de jubilación patronal y desahucio que no serían deducibles.

16. BENEFICIOS A EMPLEADO - NO CORRIENTE

Las principales hipótesis actuariales usadas fueron:

	2017	2016
Tasa de descuento	4.10%	4.20%
Tasa de incremento salarial	2.50%	3.00%
Tasa de mortalidad e invalidez (1)	TM IESS 2002	TM IESS 2002
Tasa de rotación	11.80%	11.80%
Jubilados a la fecha	Ninguno	Ninguno
Antigüedad para jubilación (hombres y mujeres)	25 años	25 años

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

INMOHANSA S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

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

	Jubilación patronal		Desahucio		Total	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Al 1 de enero	6,081	4,888	3,117	3,191	9,198	8,079
Costo por servicios	953	794	388	346	1,341	1,140
Costos por intereses	255	213	132	139	387	352
Pérdidas y ganancias actuariales	162	186	(211)	(559)	(49)	(373)
Al 31 de diciembre	<u>7,451</u>	<u>6,081</u>	<u>3,426</u>	<u>3,117</u>	<u>10,877</u>	<u>9,198</u>

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

	Jubilación patronal		Desahucio		Total	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Costo por servicios	953	794	388	346	1,341	1,140
Costos por intereses	255	213	132	139	387	352
Costos de servicios pasados	-	-	-	-	-	-
	<u>1,208</u>	<u>1,007</u>	<u>520</u>	<u>485</u>	<u>1,728</u>	<u>1,492</u>

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

	Jubilación patronal		Desahucio		Total	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Pérdidas y ganancias actuariales	<u>162</u>	<u>186</u>	<u>(211)</u>	<u>(559)</u>	<u>(49)</u>	<u>(373)</u>

17. CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2017 y 2016 comprende 5,000 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$100 cada una.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los accionistas de Inmohansa S.A. son:

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

INMOHANSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

18. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de los saldos y las principales transacciones al 31 de diciembre del 2017 y 2016, 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.

	Relación	2017	2016
<u>Cuentas por cobrar</u>			
Servicios Berlín S.A.(1)	Entidad del Grupo	-	26,585
Tecnova S.A. (2)	Entidad del Grupo	-	38,578
		<u>-</u>	<u>65,163</u>
<u>Cuentas por pagar - corrientes</u>			
Tecnova S.A. (3)	Entidad del Grupo	16,709	245,103
Servicios Berlín S.A. (4)	Entidad del Grupo	2	15,131
		<u>16,711</u>	<u>260,234</u>
<u>Cuentas por pagar - no corrientes</u>			
Tecnova S.A.(3)	Entidad del Grupo	-	2,211,380
Newnovatec S.A. (3)	Entidad del Grupo	2,200,000	-
		<u>2,200,000</u>	<u>2,211,380</u>

- (1) Corresponde principalmente al alquiler de oficinas. Durante el 2017 la Compañía generó ingresos con esta relacionada por US\$308,175 (2016: US\$298,232).
- (2) Corresponde principalmente al alquiler de oficinas. Durante el 2017 la Compañía generó ingresos con esta relacionada por US\$452,820 (2016: US\$402,361).
- (3) Corresponde al capital e intereses por el préstamo recibido para financiar capital de trabajo el cual fue concedido originalmente por Tecnova S.A. Este préstamo genera intereses a una tasa anual del 9% y la porción de largo plazo es pagadera hasta en seis años. En octubre del 2017, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros resolvió la escisión parcial de activos de Tecnova S.A.; que incluyeron las cuentas por cobrar a Inmohansa S.A. dando surgimiento a una nueva compañía denominada Newnovatec S.A. quien figura como acreedor actual del préstamo por US\$2,200,000.
- (4) Corresponde a valores pendientes de pago por servicios administrativos, nómina, contabilidad y otros gastos que forman parte de gastos de administración en el estado de resultados adjunto.

INMOHANSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

Las principales transacciones con relacionadas realizadas durante el 2017 y 2016 son las siguientes:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos por alquiler y mantenimiento	760,995	700,593
Gastos de intereses	201,518	202,341
Servicios administrativos	162,000	160,844

Remuneración personal clave de la gerencia

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

Los costos por remuneraciones se detallan a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Sueldos y beneficios sociales de corto plazo	<u>23,163</u>	<u>21,165</u>

19. CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS

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

Durante el año 2017, el monto por servicios administrativos registrados en los resultados de la Compañía ascendió a US\$162,000 (2016: US\$160,844). Ver Nota 6.

20. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 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.