

INMOHANSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y operaciones

Inmohansa S.A. (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 el alquiler de 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 2018, el 17% (2017:21%) de los ingresos de la Compañía provienen de alquileres cobrados a Logística Bananera Logban, el 11% (2017: 12%) a LG Electronics Panamá S.A., el 37%(2017: 33%) a otros clientes y un 35% (2017: 34%) a compañías relacionadas. Ver Nota 19.

La Compañía forma parte de Grupo Berlín (el "Grupo") 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.
Servicios Berlín S.A.	Servicios de administración.
New novatec S.A.	Venta al por mayor de todo tipo de componentes o suministros.

1.2 Situación económica del país

A partir del 2017 y durante el 2018 la situación económica del país ha presentado leves indicios de recuperación; sin embargo, los niveles del precio del petróleo, el déficit fiscal y el alto nivel de endeudamiento del país, continúan afectando principalmente a la liquidez de ciertos sectores de la economía.

Las autoridades continúan enfrentando esta situación y han implementado varias medidas económicas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, optimización y reducción del gasto público, 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), ciertas restricciones arancelarias, reducción de ciertos subsidios, incrementos en el precio del combustible y de ciertos tributos. Así también han implementado ciertos beneficios tributarios y de otra índole con el fin de fortalecer, fomentar las inversiones del sector privado de la economía y mantener una balanza comercial positiva.

La Administración considera que la situación antes indicada no ha afectado en forma significativa las operaciones de la Compañía.

INMOHANSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

1.3 Aprobación de estados financieros

Estos estados financieros han sido aprobados por el Representante legal el 5 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.

2.2 Nuevas normas y modificaciones

Adoptadas por la Compañía

La Compañía ha aplicado las siguientes normas y modificaciones por primera vez para su período de informe anual que comienza el 1 de enero de 2018:

- NIIF 9 *Instrumentos Financieros*
- NIIF 15 *Ingresos procedentes de contratos con clientes*

La Compañía tuvo que cambiar sus políticas contables siguiendo la adopción de la NIIF 9 y la NIIF 15. Esto se revela en la nota 2.16. La mayoría de las otras modificaciones no tuvieron impacto material en los importes reconocidos en períodos anteriores y no se espera que afecten significativamente los períodos actuales o futuros.

INMOHANSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

Aún no adoptadas por la Compañía

Al 31 de diciembre de 2018, se han publicado nuevas normas, así como también enmiendas y mejoras a las NIIF existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 12	Aclara que el impuesto sobre la renta de los dividendos sobre instrumentos financieros clasificados como capital deben reconocerse de acuerdo con donde se reconocieron las transacciones o eventos pasados que generaron utilidades distribuíbles. (Mejoras anuales ciclo 2015-2017).	1 de enero 2019
NIC 19	Aclaran la contabilidad de las modificaciones, reducciones y liquidaciones del plan de beneficios definidos.	1 de enero 2019
NIC 23	Aclara que si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo calificado correspondiente esté listo para su uso o venta prevista, se convierte en parte de los préstamos generales. (Mejoras anuales ciclo 2015-2017).	1 de enero 2019
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 3	Aclara que obtener control de una empresa que es una operación conjunta es una adquisición por etapas (Mejoras anuales ciclo 2015-2017).	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
NIIF 11	Aclara que sobre la parte que obtiene el control conjunto de una empresa que constituye una operación conjunta no debe volver a medir su participación previamente mantenida en la operación conjunta. (Mejoras anuales ciclo 2015-2017).	1 de enero 2019
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17. Bajo la NIIF 16 practicamente en todos los contratos de arrendamientos deberán reconocer un "activo por derecho de uso" y un pasivo por arrendamiento.	1 de enero 2019
CINIIF 23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta y el uso de la NIC 12 y no la NIC 37 para la contabilización de éstos.	1 de enero 2019
NIC 1 y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlo con otras modificaciones.	1 de enero 2020
NIIF 3	Aclaración sobre la definición de negocio.	1 de enero 2020
NIIF 17	Norma que reemplazará a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	1 de enero 2021

En relación a la NIIF 16, la Compañía determinó que basado en la evaluación efectuada de la implementación del período 2019 no se prevéé impacto pues la norma no es alcanzable a las operaciones que realiza la Compañía ya que no tiene arrendamientos operativos.

La Compañía estima que la adopción de las otras 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.

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses. Durante el 2018 y 2017 no hay transacciones efectuadas en monedas distintas al dólar estadounidense.

INMOHANSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo se componen de los saldos del efectivo disponibles, bancos e inversiones temporales.

2.5 Activos financieros

Clasificación

Como se describe en la Nota 2.16 desde el 1 de enero de 2018, la Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Valor razonable con cambios en resultados;
- Valor razonable con cambios en otro resultado integral; o
- Costo amortizado.

La clasificación de un activo financiero depende del propósito para el cual se adquirió. La Gerencia determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial y tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de flujo de efectivo.

Medición

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable, sin embargo, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable a través de resultados (VR-resultados), se reconocen los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados del ejercicio.

- Instrumentos de deuda

Los instrumentos de deuda son aquellos instrumentos que cumplen con la definición de un pasivo financiero desde la perspectiva del emisor, tales como préstamos o bonos gubernamentales y corporativos.

La medición subsecuente de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocios de la Compañía a administrar el activo y las características de flujo de efectivo del activo. Las categorías de medición de acuerdo a las cuales la Compañía clasifica sus instrumentos de deuda:

- Costo amortizado: Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en los ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Cualquier ganancia o

INMOHANSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otras ganancias/(pérdidas) junto con las ganancias y pérdidas cambiarias. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.

- **Valor razonable con cambios en otro resultado integral:** Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para la venta de los activos financieros, cuando los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a valor razonable a través de otros resultados integrales (VR-ORI). Los movimientos en el valor en libros se reconocen a través de ORI, excepto por el reconocimiento de las ganancias o pérdidas por deterioro, los ingresos por intereses y las ganancias y pérdidas por tipo de cambio que se reconocen en resultados. Cuando se produce la baja del activo financiero, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en ORI se reclasifica del patrimonio a resultados y se reconocen en otras ganancias/(pérdidas). Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas cambiarias se presentan en otras ganancias/(pérdidas) y los gastos por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.
- **Valor razonable con cambios en resultados:** Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o VR-ORI se miden a valor razonable a través de resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsecuentemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados y se presenta en términos netos en otras ganancias/(pérdidas) en el período en el que surgen.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 la Compañía sólo mantiene activos financieros clasificados en la categoría de activos financieros medidos al costo amortizado. Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo, estos activos financieros se mantienen con la finalidad de cobrar sus flujos contractuales. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera. Estos últimos se clasifican como activos no corrientes. Los activos financieros a costo amortizado de la Compañía comprenden el "Efectivo y equivalentes de efectivo", las "Inversiones al costo amortizado" y las "Cuentas por cobrar a clientes", en el estado de situación financiera. Los activos financieros a costo amortizado representan únicamente los pagos de principal e intereses, se reconocen inicialmente a su valor razonable y, posteriormente se miden a su costo amortizado por el método de interés efectivo menos la estimación por deterioro (Nota 2.5.1).

Cuentas por cobrar a clientes

Corresponde a los montos adeudados por la facturación de servicios de alquiler de las oficinas y edificaciones en condiciones de crédito normales. Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado menos la provisión por deterioro. Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y se recuperan hasta en 30 días.

INMOHANSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

Cuentas por cobrar a compañías relacionadas

Corresponde a los montos adeudados por la facturación de servicios de alquiler de las propiedades de inversión. Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y se recuperan hasta en 60 días.

Inversiones al costo amortizado

Corresponde a certificados de depósito con vencimiento fijo, aplicando el método del interés efectivo, reconociendo los ingresos por intereses sobre la base del devengado en el rubro de ingresos financieros que la administración tiene la intención positiva y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los vencimientos mayores a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

Reconocimiento y baja de activos financieros

Las transacciones de compra/venta de activos financieros se reconocen en el que dichas transacciones ocurren, es decir, la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar/vender el activo.

2.5.1 Deterioro de activos financieros

Para las cuentas por cobrar comerciales y a partes relacionadas la Compañía utiliza el método simplificado permitido por la NIIF 9, "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición" que requiere que las pérdidas esperadas en la vida del activo financiero sean reconocidas desde el reconocimiento inicial de los mencionados activos financieros.

Desde el 1 de enero del 2018, la Compañía evalúa, de forma prospectiva, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus instrumentos de deuda a costo amortizado y VR-ORI. La metodología de deterioro aplicada depende si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito.

2.5.2 Pasivos financieros

Clasificación, reconocimiento y medición -

De acuerdo con lo que prescribe la NIIF 9, "Instrumentos Financieros" los pasivos financieros se clasifican, según corresponda, como: (i) pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas, (ii) pasivos financieros al costo amortizado. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía sólo mantiene pasivos financieros clasificados en la categoría de pasivos financieros al costo amortizado. Los pasivos financieros incluyen las "Obligaciones financieras", "Cuentas por pagar a proveedores" y las "Cuentas por pagar a compañías relacionadas".

INMOHANSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado. El costo amortizado incorpora los costos directamente atribuibles a la transacción.

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 los resultados del ejercicio en el rubro gastos financieros.

Cuentas por pagar a proveedores

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales y del exterior 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.

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, utilizándose las tasas de interés vigentes en el mercado ecuatoriano al momento de la transacción. Los intereses devengados se registran como gastos financieros.

2.6 Instalaciones, equipos y vehículos

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, equipos y vehículos, 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.

INMOHANSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

Las vidas útiles estimadas de las instalaciones, equipos y vehículos 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 los resultados del ejercicio.

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 2018 y 2017 no se han activado costos de endeudamiento.

2.7 Propiedades de inversión

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

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

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

INMOHANSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

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

2.8 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros

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

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Administración considera que no existen indicios de deterioro en las operaciones de la Compañía.

2.9 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto a la renta se reconoce en los resultados del ejercicio, 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 del 25% (2017: 22%) y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen que las compañías cuyos accionistas se encuentran en paraísos fiscales con una participación accionaria mayor del 50% deberán utilizar una tasa de impuesto del 28% (2017: 25%) sobre las utilidades gravables, la cual se reduce al 18% (2017: 15%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

El "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 o compensación, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

INMOHANSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

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.

2.10 Provisiones

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

2.11 Beneficios a los empleados

Beneficios corrientes: Corresponden principalmente a:

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

Beneficios no corrientes:

Provisiones de jubilación patronal y desahucio (no fondeados): La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, requerido y normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por

INMOHANSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 4.43% (2017: 4.10%) 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.

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 período en el que surgen.

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

Al cierre del año 2018 y 2017 las provisiones cubren a todos los empleados que se encontraban trabajando para la Compañía.

2.12 Distribución de dividendos

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

2.13 Reservas

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.

Facultativa

Esta reserva es de libre disponibilidad, previa disposición de la Junta General de Accionistas de la Compañía.

INMOHANSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

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.

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 razonable del arrendamiento de bienes inmuebles realizada en el curso ordinario de las operaciones de la Compañía. Los ingresos por arriendos se basan en el precio especificado en los contratos de alquiler, neto de devoluciones, rebajas y descuentos. No se considera presente ningún elemento de financiamiento dado que las ventas se realizan con plazo de crédito de 60 días a terceros y a partes relacionadas, lo cual es considerado consistente con las prácticas del mercado. Ver Nota 2.5.

La Compañía reconoce ingresos cuando el monto puede ser medido confiablemente, es probable que beneficios económicos futuros fluirán hacia la Compañía y se cumpla con los criterios específicos por cada tipo de ingreso. El monto de los ingresos no puede ser medido confiablemente hasta que todas las contingencias relacionadas con la venta hayan sido resueltas.

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

INMOHANSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

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.

2.16 Adopción de nuevas normas NIIF 9 y NIIF 15

NIIF 9 “Instrumentos financieros”

La NIIF 9 reemplaza los modelos de clasificación y medición de la NIC 39, “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición” con un modelo único que tiene inicialmente solo dos categorías de clasificación: costo amortizado y valor razonable.

La clasificación de los activos financieros de deuda dependerá del modelo de negocio que usa la entidad para administrar sus activos financieros, así como de las características de flujos de efectivo contractuales de los activos financieros. Un instrumento de deuda se mide al costo amortizado si: a) el objetivo del modelo de negocio es mantener el activo financiero para obtener réditos de los flujos de efectivo contractuales; y, b) los flujos de efectivo contractuales en virtud del instrumento representan únicamente pagos del capital (principal) e intereses. Los instrumentos de deuda que no cumplan estas condiciones se miden a valor razonable, con cambios en resultados, excepto por los instrumentos de deuda cuyo modelo de negocio es mixto (cobrar y vender), en cuyo caso los cambios en el valor razonable se reconocen en otros resultados integrales (que podrán reclasificarse posteriormente a resultados).

Los instrumentos de patrimonio se deben reconocer a su valor razonable con cambios en resultados, excepto por los instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociación, las cuales pueden ser registradas en resultados o en otros resultados integrales (que no podrán reclasificarse posteriormente a resultados).

La NIIF 9 establece, además, un nuevo modelo para el reconocimiento de pérdidas por deterioro de activos financieros, basado en el concepto de Pérdida Crediticia Esperada (PCE). Este modelo se basa en un enfoque de tres fases por el cual los activos financieros pasan por cada una de las tres fases a medida que su calidad crediticia cambia. Cada fase determina cómo una entidad determina sus pérdidas por deterioro y cómo aplica el método de tasa de interés efectiva. Se permite un enfoque simplificado para los activos financieros que no tienen un componente de financiamiento significativo (por ejemplo, cuentas por cobrar comerciales de corto plazo). En su reconocimiento inicial, las entidades registrarán las pérdidas en el día 1 equivalente a 12 meses de PCE (o PCE por toda la vida del instrumento para las cuentas por cobrar comerciales de corto plazo).

Finalmente, una reciente modificación a la NIIF 9 establece que cuando un pasivo financiero medido al costo amortizado se modifique sin que esto resulte en una baja del pasivo, se debe reconocer una ganancia o pérdida inmediatamente en resultados. La ganancia o pérdida se calcula como la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales originales y los flujos de efectivo contractuales modificados, descontados a la tasa de interés efectiva original. Bajo las reglas de NIC 39, esta diferencia se distribuía durante la vida restante del instrumento.

INMOHANSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

Según lo permitido por las disposiciones transitorias de la NIIF 9, la Compañía decidió no reexpresar las cifras comparativas.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía no tuvo un impacto significativo como resultado de la aplicación de los nuevos requerimientos de la NIIF 9. En general, los activos financieros que se poseen como instrumentos de deuda continúan siendo medidos al costo amortizado. Los activos financieros que mantiene la Compañía medidos a costo amortizado se revelan en la Nota 5 a los estados financieros.

Debido a las características de los instrumentos financieros que mantiene la Compañía, no se generaron cambios en la clasificación y medición de los activos y pasivos financieros al 31 de diciembre del 2017, por lo cual la clasificación de instrumentos financieros y categorías de medición presentada de acuerdo con la NIC 39 hasta el 31 de diciembre del 2017 y la presentada bajo NIIF 9 a partir del 1 de enero del 2018 son comparables.

NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes”

La NIIF 15 reemplazó a la NIC 18, “Ingresos de actividades ordinarias”, a la NIC 11, “Contratos de construcción” y diversas interpretaciones asociadas al reconocimiento de ingresos. La nueva norma se basa en el principio de que el ingreso se reconoce cuando el control de un bien o servicio se transfiere a un cliente, de tal manera que el concepto de control reemplaza el concepto existente de riesgos y beneficios. Para ello, establece un modelo con los siguientes cinco pasos que son la base para reconocer los ingresos: (i) identificar los contratos con clientes, (ii) identificar las obligaciones de desempeño, (iii) determinar el precio de la transacción, (iv) asignar el precio de la transacción a cada una de las obligaciones de desempeño y, (v) reconocer el ingreso a medida que se satisface cada obligación de desempeño.

Los cambios clave comparados con la práctica actual son:

- Bienes o servicios ofrecidos de forma agrupada pero que sean individualmente distintos se deben reconocer por separado.
- El importe de los ingresos puede afectarse si la contraprestación varía por algún motivo (por ejemplo, incentivos, rebajas, comisiones de gestión, regalías, éxito de un resultado, etc.). Se debe reconocer un importe mínimo del ingreso variable, siempre que se concluya que es altamente probable que dicho ingreso no se revertirá en el futuro.
- El punto en el que se pueden reconocer los ingresos puede cambiar: algunos ingresos que actualmente se reconocen en un momento dado al final de un contrato pueden tener que ser reconocidos durante el plazo del contrato y viceversa.
- Se establece mayores requerimientos de revelación.

La NIIF 15 es efectiva a partir ejercicios económicos iniciados el 1 de enero de 2018. Para la transición, se tiene opción de aplicar el método retroactivo integral, el retroactivo integral con aplicaciones prácticas o el retroactivo modificado, con los cambios reconocidos en resultados acumulados al 1 de enero de 2018, en cuyo caso se requieren revelaciones adicionales. La Compañía eligió el último método mencionado.

INMOHANSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

Como resultado de su aplicación, la Compañía no tuvo un impacto significativo por la adopción de la NIIF 15 para sus ingresos provenientes de las ventas, a consecuencia de la identificación de una única obligación de desempeño, el arrendamiento de bienes inmuebles.

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.
- Provisiones por beneficios a empleados: Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de jubilación patronal y desahucio, para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes.
- 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 de crédito y riesgo de liquidez, cuyos potenciales efectos adversos son permanentemente evaluados por la Presidencia Ejecutiva y Vicepresidencia Financiera, a efectos de minimizarlos. A continuación se presentan los riesgos financieros a los que está expuesta la Compañía.

INMOHANSA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**
(Expresado en dólares estadounidenses)

a) Riesgo de mercado:

i) Riesgo de precio

Debido a las características de los instrumentos financieros que mantiene la Compañía, no está expuesta a este tipo de riesgo.

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 respectivo. Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, 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 financiero, Gerente de Ventas y Jefe de Cobranzas.

El riesgo crediticio es controlado a través de la evaluación y análisis de transacciones individuales, para lo cual se realiza una evaluación sobre las deudas vencidas cuya cobranza se estima remota para determinar la provisión requerida por incobrabilidad.

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

<u>Banco</u>	<u>Calificación (1)</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Banco del Pacífico S.A.	AAA-	AAA-
Banco Internacional S.A.	AAA-	-

(1) Calificación de acuerdo a información disponible en la Superintendencia de Bancos al 30 de septiembre del 2018 y al 31 de diciembre del 2017, respectivamente.

INMOHANSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

c) Riesgo de liquidez:

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

<u>2018</u>	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>	<u>Entre 2 y 5 años</u>
Obligaciones financieras	116,771	215,578	705,170
Cuentas por pagar a proveedores	116,912	80,636	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	194,040	-	2,782,120

<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	97,836	-	2,317,900

4.2. Administración del riesgo de 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.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2018 y de 2017 fueron los siguientes:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Obligaciones financieras	789,159	383,066
Cuentas por pagar a proveedores	197,548	276,581
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	2,394,040	2,216,711
	<u>3,380,747</u>	<u>2,876,358</u>
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(710,852)	(704,647)
Deuda neta	<u>2,669,895</u>	<u>2,171,711</u>
Total patrimonio neto	<u>3,268,800</u>	<u>3,348,121</u>
Capital total	<u>5,938,695</u>	<u>5,519,832</u>
Ratio de apalancamiento	<u>45%</u>	<u>39%</u>

La variación en el ratio de apalancamiento se debe al incremento de la deuda con bancos.

INMOHANSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

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:

	2018		2017	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
<u>Activos financieros medidos al costo amortizado</u>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	710,852	-	704,647	-
Inversiones al costo amortizado	400,000	-	-	-
Cuentas por cobrar a clientes	130,962	-	68,635	-
Total activos financieros	1,241,814	-	773,282	-
<u>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</u>				
Obligaciones financieras	69,159	720,000	90,601	292,465
Cuentas por pagar a proveedores	116,912	80,636	101,656	174,925
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	194,040	2,200,000	16,711	2,200,000
Total pasivos financieros	380,111	3,000,636	208,968	2,667,390

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 OPERATIVOS

a) Los gastos administrativos por naturaleza son los siguientes:

	2018	2017
Gastos de personal	73,236	60,018
Participación de los trabajadores en las utilidades (Nota 15)	98,853	113,199
Mantenimiento	245,845	247,150
Servicios administrativos (1)	162,000	162,000
Depreciación (Notas 10 y 11)	335,423	327,266
Servicios básicos	46,225	46,664
Vigilancia	230,272	281,471
Honorarios profesionales	20,983	17,500
Impuestos	73,930	55,333
Seguros	30,790	27,239
Otros menores	24,087	22,791
	1,341,645	1,360,631

(1) Incluye servicios de nómina, contabilidad y otros gastos de administración prestados por Servicios Berlín S.A. Ver Nota 20.

INMOHANSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

b) Los gastos financieros se detallan a continuación:

	2018	2017
Gastos por intereses en obligaciones financieras	(44,189)	(32,953)
Gastos por intereses con compañías relacionadas y accionistas	(198,000)	(201,518)
Comisiones y gastos	(399)	(2,478)
	<u>(242,588)</u>	<u>(236,949)</u>

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	2018	2017
Bancos locales	<u>710,852</u>	<u>704,647</u>

(1) Corresponde a certificados de depósito que se contrataron a 91 días, colocados en el Banco Internacional y que generan un interés anual del 5%.

8. INVERSIONES AL COSTO AMORTIZADO

Composición:

Tipo de papel	Entidad	Vencimiento	US\$
Certificado de depósito a plazo	Banco Internacional S.A.	9/1/2019	400,000

La indicada inversión genera interés del 5% anual por un periodo de 91 días.

9. IMPUESTOS POR RECUPERAR

Composición:

	2018	2017
Impuesto al valor agregado - crédito tributario (1)	15,635	-
Notas de crédito SRI (2)	-	32,429
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta (3)	-	7,240
	<u>15,635</u>	<u>39,669</u>

(1) Corresponde al crédito tributario por IVA generado en el año corriente.

(2) Correspondía 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 2017 y que fueron utilizadas para el pago de impuestos.

(3) Correspondía a retenciones en la fuente que fueron recuperados durante el año 2018.

INMOHANS S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**
(Expresado en dólares estadounidenses)

10. INSTALACIONES, EQUIPOS Y VEHICULOS

Composición:

	Instalaciones	Equipos de cómputo	Equipos de oficina	Equipos y herramientas	Vehículos	Obras en proceso	Total
Al 1 de enero 2017							
Costo	3,595,132	-	458,830	155,444	-	22,926	4,232,332
Depreciación acumulada	(762,902)	-	(251,015)	(69,090)	-	-	(1,083,007)
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)	(258,433)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2017	2,631,291	-	180,597	76,028	-	-	2,887,916
Al 31 de diciembre del 2017							
Costo	3,595,132	68,567	478,780	155,444	-	-	4,297,923
Depreciación acumulada	(963,841)	(68,567)	(298,183)	(79,416)	-	-	(1,410,007)
Valor en libros	2,631,291	-	180,597	76,028	-	-	2,887,916
Movimientos 2018							
Adiciones	-	-	-	-	-	352,739	352,739
Transferencias	115,665	1,760	38,112	-	191,071	(346,608)	0
Bajas (costo)	-	-	-	-	(84,821)	(6,130)	(90,951)
Bajas (depreciación)	-	-	-	-	1,515	-	1,515
Depreciación del año	(200,939)	(147)	(49,871)	(10,323)	(5,309)	-	(266,589)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2018	2,546,018	1,613	168,838	65,705	102,455	1	2,884,629
Al 31 de diciembre del 2018							
Costo	3,710,797	70,327	516,892	155,444	106,250	-	4,559,710
Depreciación acumulada	(1,164,780)	(68,714)	(348,054)	(89,739)	(3,795)	-	(1,675,082)
Valor en libros	2,546,018	1,612	168,838	65,705	102,455	-	2,884,628

INMOHANSA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**
(Expresado en dólares estadounidenses)

11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

a) Composición

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificio Hamburgo</u>	<u>Edificio Berlin</u>	<u>Edificio Corpasa</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero del 2017					
Costo	668,765	2,117,714	269,457	367,679	3,423,615
Depreciación acumulada	-	(392,390)	(127,112)	(52,425)	(571,926)
Valor en libros	668,765	1,725,324	142,345	315,255	2,851,689
Movimientos 2017					
Depreciación	-	(52,798)	(6,718)	(9,167)	(68,683)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2017	<u>668,765</u>	<u>1,672,526</u>	<u>135,627</u>	<u>306,088</u>	<u>2,783,007</u>
Al 31 de diciembre del 2017					
Costo	668,765	2,117,714	269,457	367,679	3,423,615
Depreciación acumulada	-	(445,188)	(133,830)	(61,591)	(640,609)
Valor en libros	668,765	1,672,526	135,627	306,088	2,783,007
Movimientos 2018					
Depreciación	-	(52,936)	(6,715)	(9,183)	(68,834)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2018	<u>668,765</u>	<u>1,633,993</u>	<u>107,375</u>	<u>304,041</u>	<u>2,714,173</u>
Al 31 de diciembre del 2018					
Costo	668,765	2,117,714	269,457	367,679	3,423,615
Depreciación acumulada	-	(498,124)	(140,545)	(70,774)	(709,443)
Valor en libros	<u>668,765</u>	<u>1,633,993</u>	<u>107,375</u>	<u>304,041</u>	<u>2,714,173</u>

b) Valor razonable de propiedades de inversión

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, 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 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

El valor razonable de las propiedades de inversión, según valuaciones realizadas por peritos independientes en los años 2018 y 2017, representó US\$18,300,000, 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.

12. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Composición:

<u>Institución</u>	<u>Tasa de interés anual</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>		
Banco del Pacífico S.A. (1)	7.42%	7.42%	-	383,066
Banco Internacional S.A. (2)	6.25%	0.00%	789,159	
Menos - Porción corriente de las obligaciones bancarias a largo plazo			(65,477)	(90,027)
Más - intereses por pagar			(3,682)	(574)
			(69,159)	(90,601)
No corriente			720,000	292,465

- (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. Durante el 2018 la Compañía canceló anticipadamente dicho préstamo.
- (2) Préstamos contratados en mayo 2018 para consolidar obligaciones financieras y capital de trabajo, con pagos mensuales de capital e intereses hasta julio del 2026. La Compañía ha entregado en garantía de estos préstamos, hipoteca abierta sobre el Edificio Hamburgo.

Vencimientos anuales de las obligaciones a largo plazo:

<u>Años</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
2019	-	90,062
2020	64,628	97,295
2021	68,785	105,108
2022-2026	586,587	-
	720,000	292,465

INMOHANSA S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**
(Expresado en dólares estadounidenses)**13. CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES**

	2018		2017		Total	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente	2017	2016
Proveedores (1)	<u>116,912</u>	<u>80,636</u>	<u>101,656</u>	<u>174,925</u>	<u>197,549</u>	<u>276,581</u>

- (1) Incluye principalmente US\$173,593 (2017: US\$261,268) 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 a estos proveedores y serán pagaderas hasta en un plazo de 5 años a partir del año 2016.

14. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	2018	2017
Depósitos en garantía (1)	101,258	101,258
Otros	7,133	3,309
	<u>108,391</u>	<u>104,567</u>

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

15. BENEFICIOS A EMPLEADOS - CORRIENTE

Composición y movimiento:

	Participación laboral (1)		Otros beneficios (2)		Total	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Saldos al inicio	113,199	93,575	1,539	2,328	114,738	95,903
Incrementos	98,852	113,199	11,281	8,143	110,133	121,342
Pagos	(113,199)	(93,575)	(11,076)	(8,932)	(124,275)	(102,507)
Saldo al final	<u>98,852</u>	<u>113,199</u>	<u>1,744</u>	<u>1,539</u>	<u>100,596</u>	<u>114,738</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 2018**
(Expresado en dólares estadounidenses)

16. IMPUESTOS

a) Situación fiscal

La Compañía no ha sido fiscalizada desde su constitución. Los años 2016 a 2018 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 2019 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>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a la renta corriente	146,454	142,214
Impuesto a la renta diferido	(5,462)	5,578
	<u>140,992</u>	<u>147,792</u>

INMOHANSA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(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>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad antes de participación de los trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	659,013	754,661
Menos - 15% de participación de los trabajadores en las utilidades	<u>(98,852)</u>	<u>(113,199)</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	560,161	641,462
Más - Gastos no deducibles	28,288	7,982
Menos - Otros menores	<u>(2,634)</u>	<u>(3,014)</u>
Base imponible	585,815	646,430
Tasa de impuesto a la renta	<u>25%</u>	<u>22%</u>
Impuesto a la renta	146,454	142,214
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	<u>(146,094)</u>	<u>(149,454)</u>
Impuestos por recuperar/pagar	<u><u>359</u></u>	<u><u>(7,240)</u></u>

e) Impuesto a la renta diferido

El análisis de impuestos diferidos es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Impuestos diferidos activos:</u>		
Impuesto diferido activo que se recuperará dentro de 12 meses	4,338	-
Impuesto diferido activo que se recuperará después de 12 meses	450	-
	<u>4,788</u>	<u>-</u>
<u>Impuestos diferidos pasivos:</u>		
Impuesto diferido pasivo que se recuperará dentro de 12 meses	1,659	8,792
Impuesto diferido pasivo que se recuperará después de 12 meses	57,204	50,745
	<u>58,863</u>	<u>59,537</u>

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

	<u>Depreciación de instalaciones y equipos revaluados</u>
Al 1 de enero de 2017	53,959
Movimiento del año	<u>5,578</u>
Al 31 de diciembre del 2017	59,537
Movimiento del año	<u>(5,462)</u>
Al 31 de diciembre del 2018	<u><u>54,075</u></u>

INMOHANSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2018 y 2017 se muestra a continuación:

	2018	2017
Utilidad antes de Impuesto a la renta	560,161	641,462
Tasa vigente de impuesto 25% (22%-2017)	140,040	141,122
Efecto fiscal de los gastos no deducibles que no se reversarán en el futuro	7,072	6,989
Menos otros menores	(6,121)	(319)
Gasto por impuestos	140,992	147,792
Tasa efectiva de impuestos	25%	23%

f) Otros asuntos – reformas tributarias

El 21 de agosto del 2018 se publicó la "Ley orgánica para el fomento productivo, atracción de inversiones, generación de empleo, y estabilidad y equilibrio fiscal" en el Suplemento del Registro Oficial No. 309.

Las principales reformas que introdujo el mencionado cuerpo legal son las siguientes:

- Remisión del 100% de intereses, multas y recargos sobre impuestos nacionales administrados y/o recaudados por el Servicio de Rentas Internas para obligaciones vencidas posterior al 2 de abril del 2018. Adicionalmente, aplicación de remisión sobre obligaciones aduaneras, seguridad social (con excepciones), servicios básicos, créditos educativos y becas, etc.
- Dividendos considerados como ingresos exentos a excepción si el beneficiario efectivo es una persona natural residente en Ecuador; y, si la sociedad que distribuye el dividendo no cumple con el deber de informar sobre sus beneficiarios efectivos.
- Se establecen cambios en la aplicación de la tarifa de Impuesto a la Renta a partir del año 2019 desde el 25% al 28%.
- Se establece el impuesto a la renta único mediante tarifa progresiva a la utilidad de enajenación de acciones.
- Se elimina el saldo del anticipo a liquidarse en declaración del próximo año y se elimina devolución del anticipo mediante el tipo impositivo efectivo (TIE); contemplando la devolución del valor del anticipo que sobrepase al valor del IR causado para sociedades (eliminación impuesto mínimo).
- Con respecto al impuesto al valor agregado, se establece el uso del crédito tributario de IVA en compras hasta dentro de 5 años desde la fecha de pago, o la devolución o compensación del crédito tributario de retenciones de impuesto al valor agregado hasta dentro de 5 años desde la fecha de pago.
-

INMOHANSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

Se elimina a la compensación como base imponible para el Impuesto a la Salida de Divisas.

El 24 de agosto de 2018, en el Primer Suplemento se publicó el Reglamento a la Ley de Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización, cuyos principales puntos resumimos a continuación:

- Se considerarán transacciones inexistentes cuando el Servicio de Rentas Internas detecte que un contribuyente ha estado emitiendo comprobantes de venta sin que se haya realizado la transferencia del bien o la prestación del servicio; o bien que dichos contribuyentes se encuentren no ubicados, se presumirá la inexistencia de dichas operaciones.
- Disposiciones referentes a deducción de jubilación patronal y desahucio.

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 deben ser considerados como no deducibles de impuesto a la renta.

17. BENEFICIOS A EMPLEADOS - NO CORRIENTE

Las principales hipótesis actuariales usadas fueron:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Tasa de descuento	4.43%	4.10%
Tasa de incremento salarial	1.50%	2.50%
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 2018 (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	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Al 1 de enero	7,451	6,081	3,426	3,117	10,877	9,198
Costo por servicios corrientes	1,041	953	339	388	1,380	1,341
Costos por intereses	306	255	138	132	444	387
Pérdidas y ganancias actuariales	(1,114)	162	(396)	(211)	(1,510)	(49)
Al 31 de diciembre	<u>7,684</u>	<u>7,451</u>	<u>3,507</u>	<u>3,426</u>	<u>11,191</u>	<u>10,877</u>

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

	Jubilación patronal		Desahucio		Total	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Costo por servicios	1,041	953	339	388	1,380	1,341
Costos por intereses	306	255	138	132	444	387
Al 31 de diciembre	<u>1,347</u>	<u>1,208</u>	<u>477</u>	<u>520</u>	<u>1,824</u>	<u>1,728</u>

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

	Jubilación patronal		Desahucio		Total	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Pérdidas y ganancias actuariales	<u>(1,114)</u>	<u>162</u>	<u>(396)</u>	<u>(211)</u>	<u>(1,510)</u>	<u>(49)</u>

18. CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2018 y 2017 comprende 5,000 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$100 cada una.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, 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 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

19. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de los saldos y las principales transacciones al 31 de diciembre del 2018 y 2017, con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la Compañía.

	<u>Relación</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Cuentas por pagar - corrientes</u>			
Tecnova S.A.	Entidad del Grupo	-	16,709
Servicios Berlín S.A.	Entidad del Grupo	-	2
Newnovatec (1)	Entidad del Grupo	194,040	2
		<u>194,040</u>	<u>16,711</u>
<u>Cuentas por pagar - no corrientes</u>			
Newnovatec S.A. (1)	Entidad del Grupo	2,200,000	2,200,000
		<u>2,200,000</u>	<u>2,200,000</u>

- (1) Corresponde al capital e intereses por el préstamo recibido para financiar capital de trabajo el cual genera intereses a una tasa anual del 9% y la porción de largo plazo es pagadera hasta en seis años.

Las principales transacciones con relacionadas realizadas durante el 2018 y 2017 son las siguientes:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos por alquiler y mantenimiento	783,882	760,995
Gastos de intereses	198,000	201,518
Servicios administrativos	162,000	162,000

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>2018</u>	<u>2017</u>
Sueldos y beneficios sociales de corto plazo	<u>28,361</u>	<u>23,163</u>

INMOHANSA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**
(Expresado en dólares estadounidenses)

20. 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 es de US\$13,500 mensuales. 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 2018, el monto por servicios administrativos registrados en los resultados de la Compañía ascendió a US\$162,000 (2017: US\$162,000). Ver Nota 6.

21. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 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.