

INMOHANSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y operaciones

Inmohansa S.A. (en adelante la “Compañía”) inició sus operaciones en el año 2004. El objeto principal de la Compañía 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 2019, el 18% (2018:17%) de los ingresos de la Compañía provienen de alquileres cobrados a Logística Bananera Logban, el 15% (2018: 11%) a LG Electronics Panamá S.A., el 29% (2018: 35%) a otros clientes y un 38% (2018: 37%) a compañías relacionadas. Ver Nota 19.

La Compañía forma parte de Grupo Berlín (el “Grupo”) que está conformado adicionalmente con las siguientes entidades:

	<u>Actividad principal</u>
Tecnova S.A.	Fabricación y comercialización de baterías.
PlacasdelSur S.A.	Fabricación y comercialización de rejillas y placas de acumuladores.
New novatec S.A.	Venta al por mayor de todo tipo de componentes o suministros.

1.2 Situación económica del país

En el año 2019 el precio internacional del petróleo se mantuvo en los promedios de los últimos dos años y la balanza comercial no petrolera continúa generando déficit; la deuda pública, interna y externa, se ha incrementado y persiste en este año un déficit fiscal importante. Las protestas y paralizaciones producidas en el mes de octubre del 2019 produjeron impactos negativos en las operaciones de muchas empresas privadas y públicas y en consecuencia en la economía del país.

Las principales acciones que el Gobierno ha implementado para enfrentar esta situación, han sido: la priorización de la inversión y 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, a través de organismos internacionales (Fondo Monetario Internacional) y gobiernos extranjeros (China); reformas tributarias y focalización de subsidios; entre otras medidas.

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

1.3 Aprobación de estados financieros

Estos estados financieros han sido aprobados por el Representante Legal el 6 de abril del 2020 y serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación final.

INMOHANSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 histórico.

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 Reclasificación de saldos iniciales

La Administración de la Compañía con el objeto de uniformar la presentación de los estados financieros al 31 de diciembre del 2019 y 2018, ha realizado las siguientes reclasificaciones:

Estado de situación financiera:

	Saldo anterior 31 de diciembre del 2018	Reclasificación	Saldo ajustado 31 de diciembre del 2018
Pasivos corrientes			
Otras cuentas por pagar (1)	108,391	(101,258)	<u>7,133</u>
Pasivos no corrientes			
Otras cuentas por pagar (1)	-	101,258	<u>101,258</u>

- (1) De "otras cuentas por pagar" se reclasificó US\$101,258 a activos no corrientes por depósitos en garantías.

INMOHANSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.3 Nuevas normas y modificaciones

Adoptadas por la Compañía

Las siguientes normas y modificaciones han entrado en vigencia al 1 de enero de 2019:

- NIIF 16 – Arrendamientos.
- Características de pago anticipado con compensación negativa – Modificaciones a la NIIF 9.
- Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos – Modificaciones a la NIC 28.
- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2015 – 2017.
- Modificación, reducción o liquidación del plan: modificaciones a la NIC 19.
- Interpretación 23 incertidumbre frente a los Tratamientos de Impuesto a las Ganancias.

Las nuevas normas y modificaciones no tuvieron impacto material en los importes reconocidos en períodos anteriores y no se espera que afecten significativamente los períodos actuales o futuros.

Aún no adoptadas por la Compañía

Al 31 de diciembre de 2019, 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 1 y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlos con otras modificaciones	1 de enero 2020
NIIF 3	Aclaración sobre la definición de negocio	1 de enero 2020
NIIF 9, NIC 39 e IFRS 7	Cambios a las consideraciones a las tasas de interés (referenciales).	1 de enero 2020
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 tendrán 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

2.4 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 Compañía (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

INMOHANSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

expresadas en dólares estadounidenses. Durante el 2019 y 2018 no hay transacciones efectuadas en monedas distintas al dólar estadounidense.

2.5 Efectivo y equivalentes de efectivo

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

2.6 Activos financieros

Clasificación

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

INMOHANSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 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 2019 y 2018, 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”, las “Cuentas por cobrar a clientes” y “Cuentas por cobrar a compañías relacionadas 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 2.6.1).

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

INMOHANSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

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.

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.

2.6.1 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.

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.

2.6.2 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; y, (ii) pasivos financieros al costo amortizado. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

INMOHANSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, 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”. 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.

2.7 Instalaciones, equipos y vehículos

Las instalaciones, equipos y vehículos 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, equipos y vehículos 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 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

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

	<u>Años</u>
Instalaciones	10 - 20
Equipos de cómputo	5
Equipos de oficina	10
Equipos y herramientas	15
Vehículos	5 - 7

Las pérdidas y ganancias por la venta de instalaciones, equipos y vehículos 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, equipos y vehículos 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 2019 y 2018 no se han activado costos de endeudamiento.

2.8 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 2019 (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.

2.9 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros

Los activos sujetos a depreciación 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 2019 y 2018, la Administración considera que no existen indicios de deterioro en las operaciones de la Compañía.

2.10 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 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 25% de las utilidades gravables, la cual se incrementa al 28% si los accionistas finales de la Compañías están domiciliados en paraísos fiscales y se reduce en 10 puntos (15% o 18%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

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

Hasta el 2018, 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 se aplique cada año.

INMOHANSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, dado que el impuesto a la renta causado, correspondiente al impuesto a la renta calculado a la tasa del 25% sobre las utilidades gravables no reinvertidas fue mayor que el anticipo mínimo, de acuerdo con la legislación vigente, la Compañía constituyó al impuesto causado como impuesto a la renta corriente del año.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se calcula utilizando 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.

2.11 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.

2.12 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.

INMOHANSA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

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 3.62% (2018: 4.43%) 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 en otros resultados integrales.

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

Al cierre del año 2019 y 2018 las provisiones cubren a todos los empleados que se encontraban trabajando para la Compañía.

2.13 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.

2.14 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

INMOHANSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

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.

2.15 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.

2.16 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 2.6.

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.

INMOHANSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

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.

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, equipos y vehículos 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

INMOHANSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 y tipo de cambio

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

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 2019 y 2018, 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>2019</u>	<u>2018</u>
Banco del Pacífico S.A.	AAA	AAA
Banco Internacional S.A.	AAA-	AAA-

- (1) Calificación de acuerdo a información disponible en la Superintendencia de Bancos al 30 de septiembre del 2019 y 2018, respectivamente.

INMOHANSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (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>2019</u>	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>	<u>Entre 2 y 5 años</u>
Obligaciones financieras	105,441	211,575	592,803
Cuentas por pagar a proveedores	100,688	-	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	110,505	-	2,398,000
<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	-	2,200,000

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 2019 y de 2018 fueron los siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Obligaciones financieras	719,864	789,159
Cuentas por pagar a proveedores	100,688	197,548
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	2,310,505	2,394,040
	<u>3,131,057</u>	<u>3,380,747</u>
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(634,323)</u>	<u>(710,852)</u>
Deuda neta	<u>2,496,734</u>	<u>2,669,895</u>
Total patrimonio neto	3,170,322	3,268,800
Capital total	<u>5,667,056</u>	<u>5,938,695</u>
Ratio de apalancamiento	44%	45%

INMOHANSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (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:

	2019		2018	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
<u>Activos financieros medidos al costo amortizado</u>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	634,323	-	710,852	-
Inversiones al costo amortizado	-	-	400,000	-
Cuentas por cobrar a clientes	15,504	-	130,962	-
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	65,500	-	-	-
Total activos financieros	715,327	-	1,241,814	-
<u>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</u>				
Obligaciones financieras	64,628	655,236	69,159	720,000
Cuentas por pagar a proveedores	100,688	-	116,912	80,636
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	110,505	2,200,000	194,040	2,200,000
Total pasivos financieros	275,821	2,855,236	380,111	3,000,636

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:

	2019	2018
Gastos de personal	149,141	73,236
Participación de los trabajadores en las utilidades (Nota 15)	75,857	98,853
Mantenimiento	170,413	245,845
Servicios administrativos (1)	168,000	162,000
Depreciación (Notas 10 y 11)	341,301	335,423
Servicios básicos	44,198	46,225
Vigilancia	233,813	230,272
Honorarios profesionales	120,537	20,983
Impuestos	63,229	73,930
Seguros	29,802	30,790
Otros menores	26,517	24,087
	1,422,808	1,341,645

INMOHANSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

- (1) Incluye servicios de nómina, contabilidad y otros gastos de administración prestados por Servicios Berlín S.A. y Tecnova S.A. Ver Nota 20.
- b) Los gastos financieros se detallan a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Gastos por intereses en obligaciones financieras	(46,680)	(44,189)
Gastos por intereses con compañías relacionadas y accionistas	(198,000)	(198,000)
Comisiones y gastos	(560)	(399)
	<u>(245,240)</u>	<u>(242,588)</u>

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bancos locales	234,323	710,852
Inversiones temporales (1)	400,000	-
	<u>634,323</u>	<u>710,852</u>

- (1) Corresponde a certificados de depósito que se contrataron a 64 días, colocados en el Banco del Pacífico S.A. y que generan un interés anual del 6.15%.

8. INVERSIONES AL COSTO AMORTIZADO

Composición:

<u>Tipo de papel</u>	<u>Entidad</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>2018</u>
Certificado de depósito a plazo	Banco Internacional S.A.	9/1/2019	400,000

En el 2018, la indicada inversión generó interés del 5% anual por un período de 91 días. La inversión fue cancelada durante el 2019.

9. IMPUESTOS POR RECUPERAR

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto al valor agregado - crédito tributario (1)	39,261	15,635
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	34,019	-
	<u>73,280</u>	<u>15,635</u>

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

INMOHANSA 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 del 2018							
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	(346,609)	(1)
Bajas (costo)	-	-	-	-	(84,821)	(6,130)	(90,951)
Bajas (depreciación)	-	-	-	-	1,514	-	1,514
Depreciación del año	(200,939)	(147)	(49,871)	(10,323)	(5,309)	-	(266,589)
Valor en libros al 31 de Diciembre 2018	2,546,017	1,613	168,838	65,705	102,455	-	2,884,628
Al 31 de Diciembre 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	2,546,017	1,613	168,838	65,705	102,455	-	2,884,628
Movimientos 2019							
Adiciones	-	-	-	-	-	320,887	320,887
Transferencias	64,547	-	144,706	-	83,427	(292,680)	-
Depreciación del año	(209,092)	(440)	(41,227)	(10,325)	(11,384)	-	(272,468)
Valor en libros al 31 de Diciembre 2019	2,401,472	1,173	272,317	55,380	174,498	28,207	2,933,047
Al 31 de Diciembre 2019							
Costo	3,775,344	70,327	661,598	155,444	189,677	28,207	4,880,597
Depreciación acumulada	(1,373,872)	(69,154)	(389,281)	(100,064)	(15,179)	-	(1,947,550)
Valor en libros	2,401,472	1,173	272,317	55,380	174,498	28,207	2,933,047

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**

	Terrenos	Edificio Hamburgo	Edificio Berlín	Edificio Corpesa	Total
Al 1 de enero del 2018					
Costo	668,765	2,117,714	269,458	367,679	3,423,616
Depreciación acumulada	-	(445,188)	(133,830)	(61,591)	(640,609)
Valor en libros	668,765	1,672,526	135,628	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	668,765	1,619,590	128,913	296,905	2,714,173
Al 31 de diciembre del 2018					
Costo	668,765	2,117,714	269,458	367,679	3,423,616
Depreciación acumulada	-	(498,124)	(140,545)	(70,774)	(709,443)
Valor en libros	668,765	1,619,590	128,913	296,905	2,714,173
Movimientos 2019					
Depreciación	-	(52,936)	(6,714)	(9,183)	(68,833)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2018	668,765	1,566,654	122,199	287,722	2,645,340
Al 31 de diciembre del 2019					
Costo	668,765	2,117,714	269,458	367,679	3,423,616
Depreciación acumulada	-	(551,060)	(147,259)	(79,957)	(778,276)
Valor en libros	668,765	1,566,654	122,199	287,722	2,645,340

b) Valor razonable de propiedades de inversión

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, 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)

Al 31 de diciembre del 2019 el valor razonable de las propiedades de inversión (terreno y edificio), según valuaciones realizadas por peritos independientes, asciende a aproximadamente US\$6,845,000 monto determinado bajo los lineamientos del nivel 2, según avalúos del año 2018.

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>2019</u>	<u>2018</u>
	<u>2019</u>	<u>2018</u>		
Banco Internacional S.A. (1)	5.91%	5.91%	<u>719,864</u>	<u>789,159</u>
Menos - Porción corriente de las obligaciones bancarias a largo plazo			(64,628)	(65,477)
Más - intereses por pagar			<u>-</u>	<u>(3,682)</u>
			<u>(64,628)</u>	<u>(69,159)</u>
No corriente			<u>655,236</u>	<u>720,000</u>

- (1) 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>2019</u>	<u>2018</u>
2020	-	64,628
2021	68,785	68,785
2022	73,209	73,209
2023-2026	<u>513,242</u>	<u>513,378</u>
	<u>655,236</u>	<u>720,000</u>

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

	2019		2018		Total	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente	2019	2018
Proveedores	<u>100,688</u>	<u>-</u>	<u>116,912</u>	<u>80,636</u>	<u>100,688</u>	<u>197,549 (1)</u>

- (1) En el 2018, incluía principalmente US\$173,593 por pagar a Pradorex S.A. y Envasur S.A. por remodelación de oficinas en los Edificios Berlín y Hamburgo. Estos importes se liquidaban mensualmente con el cobro por el alquiler de oficinas de propiedad de la Compañía a estos proveedores y fueron pagados hasta en un plazo de 5 años a partir del año 2016. Al 31 de diciembre del 2019, dichos valores fueron liquidados en su totalidad.

14. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Corriente</u>		
Otros	<u>12,573</u>	<u>7,133</u>
<u>No corriente</u>		
Depósitos en garantía (1)	<u>94,682</u>	<u>101,258</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	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Saldos al inicio	<u>98,852</u>	<u>113,199</u>	<u>1,744</u>	<u>1,539</u>	<u>100,596</u>	<u>114,738</u>
Incrementos	<u>75,857</u>	<u>98,852</u>	<u>24,057</u>	<u>11,281</u>	<u>99,914</u>	<u>110,133</u>
Pagos	<u>(98,852)</u>	<u>(113,199)</u>	<u>(21,076)</u>	<u>(11,076)</u>	<u>(119,928)</u>	<u>(124,275)</u>
Saldo al final	<u>75,857</u>	<u>98,852</u>	<u>4,725</u>	<u>1,744</u>	<u>80,582</u>	<u>100,596</u>

- (1) Ver Nota 16.

- (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 2019 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 2020 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>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto a la renta corriente	110,472	146,454
Impuesto a la renta diferido	750	(5,462)
	<u>111,222</u>	<u>140,992</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>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad antes de participación de los trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	505,712	659,013
Menos - 15% de participación de los trabajadores en las utilidades	<u>(75,857)</u>	<u>(98,852)</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	429,855	560,161
Más - Gastos no deducibles	31,399	28,288
Menos - Otros menores	<u>(19,367)</u>	<u>(2,634)</u>
Base imponible	<u>441,887</u>	<u>585,815</u>
Tasa de impuesto a la renta	<u>25%</u>	<u>25%</u>
Impuesto a la renta	110,472	146,454
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	<u>(144,491)</u>	<u>(146,094)</u>
Impuestos por recuperar/pagar	<u><u>(34,019)</u> (1)</u>	<u><u>359</u></u>

- (1) El valor se presenta neto de retenciones en la fuente por US\$144,491; por lo cual al 31 de diciembre del 2019 se presenta un saldo a favor de US\$34,019 que se incluye dentro del rubro de "Impuestos por recuperar".

e) Impuesto a la renta diferido

El análisis de impuestos diferidos es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Impuestos diferidos activos:</u>		
Impuesto diferido activo que se recuperará dentro de 12 meses	1,922	4,338
Impuesto diferido activo que se recuperará después de 12 meses	<u>456</u>	<u>450</u>
	<u><u>2,378</u></u>	<u><u>4,788</u></u>
<u>Impuestos diferidos pasivos:</u>		
Impuesto diferido pasivo que se recuperará dentro de 12 meses	1,604	1,659
Impuesto diferido pasivo que se recuperará después de 12 meses	<u>55,599</u>	<u>57,204</u>
	<u><u>57,203</u></u>	<u><u>58,863</u></u>
	<u><u>54,825</u></u>	<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)

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

	Activo	Pasivo	Neto
	Provisiones varias	Depreciación de instalaciones y equipos revaluados	Neto
Al 1 de enero de 2018	-	59,537	(59,537)
Movimiento del año	4,788	(674)	5,462
Al 31 de diciembre del 2018	4,788	58,863	(54,075)
Movimiento del año	(2,410)	(1,660)	(750)
Al 31 de diciembre del 2019	2,378	57,203	(54,825)

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2019 y 2018 se muestra a continuación:

	2019	2018
Utilidad antes de Impuesto a la renta	429,855	560,161
Tasa vigente de impuesto 25%	107,464	140,040
Efecto fiscal de los gastos no deducibles que no se reversarán en el futuro	3,519	7,072
Menos - Otros menores	(511)	(6,121)
Gasto por impuestos	110,472	140,992
Tasa efectiva de impuestos	26%	25%

f) Otros asuntos – reformas tributarias

El 31 de diciembre del 2019 se publicó la “Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria” en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 111. Las principales reformas que introdujo el mencionado cuerpo legal son las siguientes:

- Se elimina el anticipo obligatorio de Impuesto a la renta, este podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al 50% del Impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.
- Se crea una contribución única y temporal (2020, 2021 y 2022) para sociedades que hayan generado ingresos brutos superiores a 1 millón de dólares en el año 2018 de acuerdo con los siguientes niveles de ingresos: entre 1 y 5 millones impuesto del 0,10%; entre 5. y 10 millones impuesto del 0,15%; y, más de 10 millones impuesto del 0,20%. Esta contribución no puede ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos durante los años 2020, 2021 y 2022.
- Para que sean deducibles los intereses provenientes de créditos otorgados directa o indirectamente por partes relacionadas para sociedades que no sean bancos, compañías aseguradoras y entidades de la Economía popular y solidaria el monto total de interés neto no deberá ser mayor al 20% de la

INMOHANSA S.A.

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

utilidad antes de la participación laboral, más intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal.

- Se incluye un nuevo tratamiento tributario para la distribución de dividendos. Se considera como ingreso gravado el 40% del monto distribuido. Solo estarán exonerados los dividendos distribuidos a sociedades residentes en Ecuador.
- Los ingresos provenientes de actividades agropecuarias en la etapa de producción y/o comercialización local o que se exporten, podrán acogerse a un impuesto a la renta único en base a una tarifa progresiva del 0% al 1.8% para productores y venta local y del 1.3% al 2% para exportadores.
- Se considera ingreso de fuente ecuatoriana las provisiones efectuadas para atender el pago de jubilación patronales o desahucio que hayan sido utilizadas como gasto deducible conforme lo dispuesto en esta Ley y que no hayan sido efectivamente pagados a favor de los beneficiarios de tal provisión.
- Se entiende por domicilio de las personas jurídicas y de las sociedades nacionales y extranjeras que son sujetos pasivos del Impuesto de patentes municipales y metropolitanas, y del 1.5 por mil sobre los activos totales, al señalado en la escritura de constitución de la compañía, sus respectivos estatutos o documentos constitutivos, y para establecimiento, aquel o aquellos que se encuentren registrados como sucursales, agencias y/o establecimientos permanentes en el Registro Único de Contribuyentes, conforme la información reportada por el Servicio de Rentas Internas.

La Administración de la Compañía, luego del análisis efectuado considera que los principales efectos a partir del 2020 son la contribución única y temporal por los años 2020, 2021 y 2022.

17. BENEFICIOS A EMPLEADOS - NO CORRIENTE

Las principales hipótesis actuariales usadas fueron:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Tasa de descuento	3.62%	4.43%
Tasa de incremento salarial	1.50%	1.50%
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.

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

INMOHANSA S.A.

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

	Jubilación patronal		Desahucio		Total	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Al 1 de enero	7,684	7,451	3,507	3,426	11,191	10,877
Costo por servicios corrientes	1,119	1,041	330	339	1,449	1,380
Costos por intereses	340	306	151	138	491	444
Pérdidas y (ganancias) actuariales	12,954	(1,114)	4,157	(396)	17,111	(1,510)
Transferencias de empleados	8,890	-	3,047	-	11,937	-
Al 31 de diciembre	30,987	7,684	11,192	3,507	42,179	11,191

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

	Jubilación patronal		Desahucio		Total	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Costo por servicios corrientes	1,119	1,041	330	339	1,449	1,380
Costos por intereses	340	306	151	138	491	444
	1,459	1,347	481	477	1,940	1,824

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

	Jubilación patronal		Desahucio		Total	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Pérdidas y (ganancias) actuariales	12,954	(1,114)	4,157	(396)	17,111	(1,510)

18. CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2019 y 2018 comprende 5,000 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$100 cada una.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, 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
	100	500,000

19. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

INMOHANSA S.A.

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

El siguiente es un resumen de los saldos y las principales transacciones al 31 de diciembre del 2019 y 2018, 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	2019	2018
<u>Cuentas por cobrar - corrientes</u>			
Tecnova S.A. (1)	Entidad del Grupo	63,535	-
New novatec S.A.	Entidad del Grupo	1,965	-
		<u>65,500</u>	<u>-</u>
<u>Cuentas por pagar - corrientes</u>			
Tecnova S.A. (2)	Entidad del Grupo	110,505	-
New novatec S.A.	Entidad del Grupo	-	194,040
		<u>110,505</u>	<u>194,040</u>
<u>Cuentas por pagar - no corrientes</u>			
New novatec S.A. (3)	Entidad del Grupo	2,200,000	2,200,000
		<u>2,200,000</u>	<u>2,200,000</u>

- (1) Corresponde a facturas pendientes de cobro por arrendamiento de oficinas del último trimestre del año.
- (2) Corresponde a pagos realizados por cuenta de la relacionada. Estos valores no generan intereses y son exigibles en el corto plazo.
- (3) 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 2019 y 2018 son las siguientes:

	2019	2018
Ingresos por alquiler y mantenimiento	785,914	783,882
Gastos de intereses	198,000	198,000
Servicios administrativos	168,000	162,000

INMOHANSA S.A.

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

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:

	2019	2018
Sueldos y beneficios sociales de corto plazo	<u>46,766</u>	<u>28,361</u>

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 fue de US\$13,500 mensuales. El contrato tuvo vigencia hasta el 30 de septiembre del 2019.

Durante el año 2019, el monto por servicios administrativos registrados en los resultados de la Compañía por este contrato ascendió a US\$108,000 (2018: US\$162,000).

21. EVENTOS SUBSECUENTES

A finales de 2019, surgieron noticias de China sobre el COVID-19 (Coronavirus). La situación al final del año era que un número limitado de casos de un virus desconocido habían sido reportados. Con fecha 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró como “pandemia global” al brote de coronavirus (Covid-19). Dados los efectos sanitarios de esta pandemia, el Gobierno del Ecuador se encuentra adoptando medidas tendientes a evitar su propagación, las cuales podrían tener impactos negativos en los niveles de actividad económica del país y, por consiguiente, en las operaciones de la Compañía. Actualmente, la Compañía no puede evaluar el impacto total del virus COVID-19 en su posición financiera futura y los resultados de las operaciones, sin embargo, dependiendo de los desarrollos futuros, puede tener un impacto negativo en la Compañía. Tales efectos sumados a los que se derivan de altos niveles de volatilidad en las variables macroeconómicas se verán reflejados en los estados financieros posteriores al 31 de diciembre de 2019.

Adicional a lo indicado en el párrafo anterior, entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron otros 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.