

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

Entidad

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA, fue constituida en Ecuador desde julio del 2009. Sus oficinas administrativas están ubicadas en el Edificio Xima, piso 5 oficina 508.

La actividad principal de la Compañía es la compra y venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. Al 31 de Diciembre del 2017, de acuerdo a lo establecido en la escritura de constitución del Fideicomiso Mercantil Medical Center, la compañía es la Gerente del Proyecto Inmobiliario denominado "Medical Center".

Al 31 de diciembre de 2017 el personal total de la Compañía alcanza los 8 empleados (2016: 9 empleados).

Situación económica del país:

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

Las autoridades continúan enfrentando esta situación y han implementado varias medidas económicas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), incremento en ciertos tributos, entre otras medidas. Si bien el esquema de salvaguardias, que se implementó para restringir las importaciones y mejorar la balanza comercial, se desmontó en junio del 2017, a partir de noviembre de este año se implementó un esquema de tasas arancelarias para ciertos productos en función de los pesos de los productos importados.

Por otra parte, el 29 de diciembre del 2017 se emitieron nuevas reformas tributarias. Ver nota 14.6

La Administración de la Compañía considera que la situación antes indicada no ha originado efectos significativos en las operaciones de la Compañía.

Aprobación de los estados financieros: Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017 han sido emitidos con la autorización de la Administración de la Compañía, con fecha 2 de abril de 2018, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

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 aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros, salvo que se indique lo contrario.

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

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

2.1 Base de Preparación-

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2017 están preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (Internacional Accounting Standards Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

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

La preparación de los estados financieros conforme a la NIIF exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas 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.

Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aún no son efectivas:

| <u>NIIF</u> | <u>Título</u> | <u>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</u> |
|--|--|--|
| NIIF 9 | Instrumentos financieros | Enero 1, 2018 |
| NIIF 15 | Ingresos procedentes de contratos con clientes (y respectivas aclaraciones) | Enero 1, 2018 |
| NIIF 16 | Arrendamientos | Enero 1, 2019 |
| Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 | Venta o Aportación de Bienes entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto | Fecha a ser determinada |
| Modificaciones a la NIIF 2 | Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones | Enero 1, 2018 |
| Modificaciones a la NIC 40 | Transferencia de propiedades de inversión. | Enero 1, 2018 |
| Modificaciones a la NIC 28 | Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos | Enero 1, 2019 |
| Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2014 - 2016 | Enmiendas a la NIIF 1 y NIC 28 | Enero 1, 2018 |
| Modificaciones a las CINIIF 22 | Transacciones en moneda extranjera y consideración anticipada | Enero 1, 2018 |
| CINIIF 23 | La Incertidumbre frente a los | Enero 1, 2019 |

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

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

| | | |
|--|--|---------------|
| | Tratamientos del Impuesto a las Ganancias | |
| Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 - 2017 | Enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23. | Enero 1, 2019 |

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

NIIF 9 Instrumentos financieros

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros, y en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de la NIIF 9, principalmente para incluir lo siguiente:

- Requerimientos de deterioro para activos financieros y,
- Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a "valor razonable con cambios en otro resultado integral", para ciertos instrumentos deudores simples.

Los requisitos claves de la NIIF 9:

Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIC 39 - Instrumentos Financieros, se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente por lo general se miden al costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el importe del principal pendiente, son medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores. Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio (no mantenida para negociar ni que incluya una consideración contingente reconocida por el comprador en una combinación de negocios de acuerdo con NIIF 3) en otro resultado integral, y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del período.

En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del período. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados se presenta en el resultado del período.

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

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

Respecto al deterioro de activos financieros, la NIIF 9 establece un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.

La NIIF 9 mantiene los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura, que en la actualidad se establecen en la NIC 39. De conformidad con la NIIF 9, los tipos de transacciones elegibles para la contabilidad de cobertura son mucho más flexibles, específicamente, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de partidas no financieras elegibles para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. También se añadieron requerimientos de revelación mejorados sobre las actividades de gestión de riesgo de una entidad.

Con base en un análisis de los activos y pasivos financieros al 31 de diciembre de 2017, considerando los hechos y circunstancias que existan a esa fecha, la administración de la Compañía no prevé que la Aplicación de la NIIF 9 puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos.

NIIF 15 Ingresos Procedentes de contratos con los clientes

En mayo de 2014, se emitió la NIIF 15, que establece un modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia.

El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso que representa la transferencia de bienes o servicios establecidos contractualmente a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de bienes o servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

- Paso 1: identificar el contrato con los clientes.
- Paso 2: identificar las obligaciones de ejecución en el contrato.
- Paso 3: determinar el precio de la transacción.
- Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución en el contrato.
- Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisfaga una obligación de ejecución, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios relacionados con una obligación de ejecución particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos detallados en la NIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

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

En Abril 2016, el IASB emitió "Clarificaciones a la NIIF 15" en relación a la identificación de obligaciones de ejecución, consideraciones de principal versus agente, así como una guía de aplicación para licencias.

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de la NIIF 15 en el futuro pueda tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

NIIF 16: Arrendamientos

La NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario, la NIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida en la NIC 17 e interpretaciones relacionadas.

NIIF 16 diferencia entre arrendamientos y contratos de servicio sobre la base de si un activo identificado es controlado por el cliente. La diferenciación entre arrendamiento operativo y arrendamiento financiero ha sido eliminada para la contabilidad del arrendador y es reemplazada por un modelo en el cual el derecho de uso del activo y su correspondiente pasivo tiene que ser reconocido por el arrendador para todos los arrendamientos, excepto los arrendamientos de corto plazo y aquellos con un valor bajo de activo.

El derecho de uso del activo es inicialmente medido al costo y subsecuentemente medido al costo (sujeto a ciertas excepciones) menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, ajustado por cualquier remediación del pasivo del arrendatario. El pasivo del arrendatario es inicialmente medido al valor presente de los pagos del arrendamiento que no son pagados a esa fecha.

Posteriormente el pasivo del arrendatario es ajustado por intereses y pagos así como el impacto de las modificaciones al arrendamiento, entre otros. En adición, la clasificación de los flujos de caja de los pagos por arrendamientos operativos que de acuerdo con NIC 17 son presentados como flujos de caja de actividades de operación también tendrá impacto. De acuerdo con el modelo de NIIF 16 los pagos por arrendamiento serán divididos en principal e interés los cuales serán presentados como flujos de caja de actividades de financiamiento y de operación, respectivamente.

En contraste a la contabilidad del arrendatario, la NIIF 16 sustancialmente mantiene los requerimientos de NIC 17 para la contabilidad del arrendador y continúa con el requerimiento de clasificar el arrendamiento como operativo o financiero. Extensas revelaciones son requeridas con NIIF 16.

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de la NIIF 16 en el futuro pueda tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

Modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 Venta o Aportación de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto

Las modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 se refieren a situaciones en las que hay una venta o contribución de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Específicamente

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

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

se establece que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contenga un negocio, en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabilicen utilizando el método de participación, se reconocen en el resultado de la controladora sólo en la proporción de la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. De igual forma, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación a valor razonable de las inversiones retenidas en alguna subsidiaria anterior (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabilice según el método de participación) se reconocen en el resultado de la anterior controladora sólo en la proporción de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros.

Modificaciones a la NIIF 2 Clasificación y Medición de transacciones de Pagos Basados en Acciones

Las modificaciones clarifican que:

1. En la estimación del valor razonable de pagos basados en acciones liquidados en efectivo, la contabilidad del efecto del cumplimiento o no cumplimiento de la irrevocabilidad de la concesión, debe seguir el mismo enfoque que los pagos basados en acciones liquidados en acciones.
2. Donde las leyes y regulaciones de impuestos requieran a una entidad efectuar una retención de un número específico de instrumentos de patrimonio igual al valor monetario de la obligación tributaria que el empleado debe cumplir, la cual es remitida a la autoridad tributaria, por ejemplo, acuerdos de pagos basados en acciones que tienen una condición de pago neto, dichos acuerdos deben ser calificados como liquidación en acciones en su totalidad, considerando que el pago basado en acciones hubiera sido clasificado como que se liquidará en acciones si no hubiera incluido la condición de pago neto.
3. La modificación de pagos basados en acciones que cambie la transacción de liquidación en efectivo a liquidación en acciones debe ser registrada como sigue:
 - a. El pasivo original es dado de baja;
 - b. El pago liquidado en acciones es reconocido a la fecha de modificación al valor razonable del instrumento de patrimonio otorgado, en la medida que los servicios hayan sido prestados a la fecha de la modificación; y,
 - c. Cualquier diferencia entre el saldo en libros del pasivo a la fecha de la modificación y el valor reconocido en patrimonio debe ser reconocido inmediatamente en resultados.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 2 en el futuro no tendría un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros debido a que la compañía no tiene acuerdo de pagos basados en acciones que se liquiden en efectivo o no existen retenciones de impuestos aplicables.

Modificaciones a la NIC 40 Transferencias de propiedades de inversión

Las enmiendas aclaran que una transferencia a, o desde, propiedades de inversión requiere una evaluación de si una propiedad cumple o ha dejado de cumplir, la definición de propiedad de inversión, apoyada por la evidencia observable que se ha producido un cambio de uso. Las

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

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

enmiendas aclaran además que situaciones distintas de las que se enumeran en la NIC 40 pueden evidenciar un cambio en uso, y que es posible un cambio en el uso de propiedades bajo construcción (es decir, un cambio en el uso no se limita a las propiedades terminadas).

Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 Enero 2018, con aplicación anticipada permitida. Las entidades pueden aplicar las modificaciones, ya sea de forma retrospectiva o prospectiva. Se aplican disposiciones específicas de transición.

La Administración de la Compañía anticipa que la aplicación de la NIC 40 no tendría un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros debido a que la compañía no posee propiedades de inversión.

Modificaciones a la NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos

Las modificaciones establecen que una entidad aplicará también la NIIF 9 a otros instrumentos financieros en una asociada o negocio conjunto a los que no aplica el método de la participación. Estos incluyen las participaciones de largo plazo que, en esencia, forman parte de la inversión de la entidad en una asociada o negocio conjunto.

La Administración de la Compañía anticipa que la aplicación de estas modificaciones no tendrá un impacto en los estados financieros en períodos futuros.

Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2014 - 2016

Las mejoras anuales incluyen enmiendas a la NIIF 1 y la NIC 28 que aún no son obligatoriamente efectivas para la Compañía. El paquete también incluye modificaciones a la NIIF 12.

Las enmiendas a la NIC 28 aclaran que la opción para una entidad de capital riesgo y otras entidades similares de medir las inversiones en asociadas y negocios conjuntos a valor razonable a través de resultados está disponible por separado para cada una asociada o negocio conjunto, y que la elección debe hacerse en el reconocimiento inicial de la asociada o negocio conjunto. Con respecto a la opción para que una entidad que no es una entidad de inversión (EI) para retener la medición del valor razonable aplica para sus asociadas y negocios conjuntos que son entidades de inversión cuando se aplica el método de la participación, las modificaciones hacen una aclaración similar que esta opción está disponible para cada entidad de inversión asociada o negocio conjunto. Las modificaciones se aplican de forma retrospectiva permitiéndose la aplicación anticipada.

Tanto las modificaciones a la NIIF 1 y la NIC 28 son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. La Administración de la Compañía estima que la aplicación de las modificaciones en el futuro no tendrá ningún impacto en los estados financieros.

Modificaciones a la CINIIF 22 Transacciones en moneda extranjera y Consideración Anticipada

CINIIF 22 describe la forma para determinar la 'fecha de la transacción' con el fin de establecer el tipo de cambio a utilizar en el reconocimiento inicial de un activo, gasto o ingreso, cuando la consideración de esa partida ha sido pagada o recibida por adelantado en una moneda extranjera

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresados en dólares estadounidenses)

que resulta en el reconocimiento de un activo o pasivo no monetario (por ejemplo, un depósito no reembolsable o ingresos diferidos).

La interpretación específica que la fecha de la transacción es la fecha en la que la entidad reconoce inicialmente el activo o pasivo no monetario originado por el pago o la recepción anticipado de la consideración. Si hay varios pagos o cobros por anticipado, la interpretación requiere que la entidad determine la fecha de la transacción para cada pago o recepción anticipado de la consideración.

La interpretación es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de Enero de 2018, con aplicación anticipada permitida. Las entidades pueden aplicar la Interpretación ya sea retrospectivamente o prospectivamente. Disposiciones específicas de transición se aplican a la aplicación prospectiva.

La Administración de la Compañía estima que la aplicación de estas modificaciones en el futuro no tendrá un impacto significativo en los estados financieros.

CINIIF 23 La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias

Esta Interpretación aclara cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias. Establece que una entidad determinará si considerará cada tratamiento impositivo incierto por separado o en conjunto con otro u otros tratamientos impositivos inciertos sobre la base del enfoque que mejor prediga la resolución de la incertidumbre. Adicionalmente, establece que una entidad considerará si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento impositivo incierto y reflejará el resultado de dicha evaluación en la determinación de la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales.

La Administración de la Compañía estima que la aplicación de estas modificaciones en el futuro no tendrá un impacto significativo en los estados financieros.

Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 - 2017

Las mejoras anuales incluyen enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23, que aún no son obligatoriamente efectivas para la Compañía y que se detallan a continuación:

- NIIF 3 Combinación de Negocios – clarifica que una entidad debe efectuar una remediación de sus intereses previamente mantenidos en una operación conjunta cuando obtiene el control del negocio.
- NIIF 11 Acuerdos Conjuntos – clarifica que una entidad no debe efectuar la remediación de sus intereses mantenidos previamente en una operación conjunta cuando obtiene control conjunto del negocio.
- NIC 12 Impuesto a las Ganancias – clarifica que una entidad registra de la misma forma todas las consecuencias impositivas que resulten de pagos de dividendos.
- NIC 23 Costos de Financiamiento – clarifica que una entidad debe considerar como parte de los préstamos generales, cualquier préstamo originalmente efectuado para desarrollar un activo, cuando el activo está listo para el uso pretendido o su venta.

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

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

La Administración de la Compañía estima que la aplicación de estas modificaciones en el futuro no tendrá impacto significativo en los estados financieros.

2.2 Moneda funcional y moneda de presentación

Los estados financieros se preparan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la Compañía (moneda funcional). Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses que corresponde a la moneda funcional y 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.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluye el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito y otras inversiones a corto plazo.

2.4 Activos y pasivos financieros

2.4.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta".

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre de 2017 la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de, "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

a) Préstamos y cuentas por cobrar

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

b) Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar a proveedores. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

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

2.4.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

a) Reconocimiento -

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

b) Medición inicial -

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

c) Medición posterior -

i. Préstamos y cuentas por cobrar: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de intereses efectivo, cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales.

ii. Cuentas por pagar relacionadas: Son obligaciones de pago por préstamos recibidos de sus accionistas. Se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo.

2.4.3 Baja de activos y pasivos financieros

Los activos financieros se dejan de reconocer cuando los derechos a recibir de sus flujos de efectivos expiran o se transfieren a un tercero y la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de su propiedad. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía se han liquidado.

2.4.4 Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan, y presentan por un neto en el estado de situación financiera, cuando existe un derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos, y la Compañía tiene la intención de liquidar por el neto, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

2.5 Mobiliario y equipo

Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de mobiliario y equipo se miden inicialmente por su costo.

El costo de mobiliario y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Adicionalmente, se considera como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados.

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

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

Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo – Después del reconocimiento inicial, el mobiliario y equipo es registrado al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

Método de depreciación y vidas útiles - El costo de mobiliario y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las principales partidas de mobiliario y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación.

| | <u>Años de Depreciación</u> |
|------------------------------|---------------------------------|
| Muebles y equipos de oficina | 10 |

Cuando se venden activos revalorizados, los importes incluidos en otras reservas se traspasan a reservas por ganancias acumuladas.

2.6 Deterioro de activos

2.6.1 Determinación de activos financieros

La Compañía evalúa en la fecha de cada balance si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros puedan haber sufrido pérdidas por deterioro. Un activo financiero o un grupo de activos financieros está deteriorado, y se incurre en una pérdida por deterioro del valor, si, y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un evento que causa la pérdida), y ese evento (o eventos) causante de la pérdida tenga un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o del grupo de activos financieros, que pueda ser estimado con fiabilidad.

Los criterios que utiliza la Compañía para determinar si existe una pérdida por deterioro incluyen:

- Dificultad financiera significativa del emisor u obligado;
- Probabilidad de que entrarán en una situación concursal o en cualquier otra situación de reorganización financiera el obligado; o,
- Cuando datos observables indican que existe una disminución susceptible de valoración en los flujos futuros de efectivo estimados, tales como cambios en las condiciones de pago o en las condiciones económicas que se correlaciona con impagos.

Para la categoría de cuentas por cobrar, el importe de la pérdida se valora mediante los criterios antes mencionados para ajustar estas cuentas a su importe recuperable, además de tener como parámetro lo indicado bajo la normativa tributaria vigente. El importe en libros del activo se reduce y el importe de las pérdidas se reconoce en la cuenta de resultados.

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

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

Si, en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, la reversión de la pérdida por deterioro previamente reconocida se reconoce en el estado de resultado.

2.6.2 Deterioro de activos no financieros (Mobiliario y equipo)

En cada fecha sobre la que se informa, se revisa el mobiliario y equipo, para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable, sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

2.7 Impuestos corrientes y diferidos

El gasto por impuesto del período comprende los impuestos corrientes y diferidos. Los impuestos se reconocen en el resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce el otro resultado integral o directamente en patrimonio neto, respectivamente.

Impuesto 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 en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% sobre las utilidades gravables, no obstante, la tarifa impositiva se incrementa al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, la cual se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. También establece el pago del "anticipo mínimo de impuesto a la renta", en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

En caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo. En el año 2017 la Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 22% (2016: 22%) sobre las utilidades gravables.

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

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

Impuesto 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.

2.8 Beneficios a los empleados

2.8.1 Beneficios de corto plazo

Se registran en el rubro "beneficios sociales" del estado de situación financiera con contrapartida en el estado de resultado integral y corresponden principalmente a:

- i. Remuneraciones fijas y variables de los funcionarios de la Compañía: Se provisionan y/o pagan de acuerdo con las políticas internas establecidas por la Compañía.
- ii. Décimo tercero y décimo cuarto sueldo y aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Se provisionan y pagan de acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador.

2.8.2 Beneficios de largo plazo

Reserva para jubilación patronal y desahucio (no fondeados)

La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado y requerido por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo con las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio 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 la provisión para jubilación patronal 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 8.26% (2016: 7.46%) anual equivalente a la tasa promedio de los bonos corporativos de alta calidad, 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.

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

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

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

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

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

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

2.9 Participación a los trabajadores

El 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer en concepto de participación a los trabajadores es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

2.10 Provisión corriente

La Compañía registra provisiones cuando: i) existe una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultados de eventos pasados, ii) es probable vaya a ser necesario 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 Compañía, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

Los conceptos por los cuales se constituyen provisiones corrientes con cargo a resultados corresponden principalmente a los conceptos registrados en el rubro otros pasivos y provisiones. Las provisiones no corrientes corresponden principalmente al pago del Impuesto a la salida de divisas a favor del Servicio de Rentas Internas sobre obligaciones mantenidas con compañías relacionadas y se registran con cargo a resultados en el período en el que surgen o con cargo al activo calificable.

2.11 Reconocimiento de ingresos y gastos

2.11.1 Ingresos relacionados con la operación

Los ingresos ordinarios se reconocen en los resultados cuando, el importe de estos se puede valorar con fiabilidad, es probable que la entidad vaya a recibir un beneficio económico futuro y cuando se alcancen determinadas condiciones.

Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o a recibir, y representan los importes a cobrar por los servicios prestados, netos de descuentos, devoluciones y del impuesto sobre el valor añadido.

2.11.2 Gastos

Se reconocen por el método del devengado.

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

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

3. ESTIMADOS Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

3.1 Estimados y criterios contables críticos

La preparación de estados financieros requiere que la Compañía 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 basadas en la experiencia histórica, cambios en el mercado 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 requieren un alto grado de juicio por parte de las Administración.

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

a) Provisión cuentas incobrables

La Compañía evalúa la posibilidad de recuperación de los saldos mantenidos en cuentas por cobrar, basándose en una serie de factores, tales como: existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera, y la falta de pago que se considera un indicador de que la cuenta por cobrar se ha deteriorado. Una vez que se ha identificado evidencias de deterioro se estima el valor a recuperar proyectando los flujos estimados y descontándolos.

b) Obligaciones por beneficios a empleados – Reserva para jubilación patronal y desahucio

El valor presente de las obligaciones por planes de pensión depende de un número de factores que se determinan sobre bases actuariales usando un número de supuestos. Los supuestos usados al determinar el costo neto por pensiones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en estos supuestos tendrá impacto en el valor en libros de la obligación por planes de pensión.

Otros supuestos claves para establecer las obligaciones por planes pensión se basan en partes en las condiciones actuales del mercado.

c) Mobiliario y equipos

La determinación de las vidas útiles de mobiliario y equipos que se evalúan al cierre de cada año.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado, riesgo de liquidez, riesgo de crédito y riesgo de capitalización. La planificación general de gestión de riesgo de la Compañía se encuentra enfocada principalmente en lo impredecible de

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

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

los mercados financieros, es por esto que trata de minimizar estos riesgos y los potenciales efectos adversos en el desempeño de la Compañía.

La Gerencia General tienen a su cargo la administración de riesgos de acuerdo a las políticas que proporcionan los principios para el manejo de riesgos, así como las políticas elaboradas para las áreas específicas, como el riesgo de todo tipo de cambio, de interés y de créditos.

A continuación se presenta los principales riesgos financieros a los que está expuesta la Compañía:

4.1.1 Riesgo de mercado

Corresponde a los riesgos asociados con los cambios en las tasas de cambio monetario y en los cambios en las tasas de interés.

a) Riesgo de tasa de interés

Es el riesgo de fluctuación del valor razonable del flujo de efectivo futuro de un instrumento financiero, debido a cambios en las tasas de interés del mercado, la exposición de este riesgo está principalmente relacionada con las obligaciones con diferentes entidades.

En sus operaciones activas y pasivas tiene pactado tasas de interés fijas.

b) Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio surge de transacciones comerciales futuras y de los activos y pasivos reconocidos en moneda distinta al dólar. Las transacciones efectuadas en una moneda diferente al dólar no constituyen un rubro importante en las operaciones de la Compañía, por lo tanto, la Compañía considera que es poco probable que exista una posible pérdida originada por este tipo de riesgo.

4.1.2 Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivos provenientes de las actividades de la Compañía. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un período de doce meses.

La Compañía prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y equivalente en activos financieros a través de un número adecuado de fuentes de financiamiento comprometidas. Los vencimientos se manejan de acuerdo con la necesidad, a corto, mediano y largo plazo.

La Compañía no tiene riesgos significativos de liquidez ya que históricamente los flujos de efectivos de sus operaciones le han permitido mantener suficiente efectivo para atender sus obligaciones y sus flujos proyectados demuestran la misma tendencia.

Al 31 de diciembre de 2017 el efectivo y equivalente de efectivo es 5.03 veces el total del pasivo corriente.

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

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

4.1.3 Riesgos de Crédito

Es el riesgo de que una contraparte no cumpla con las obligaciones determinadas en un activo financiero o contrato suscrito con un cliente, o que lleva a una pérdida financiera.

El riesgo relacionado con sus actividades operacionales es relativamente bajo en vista que no mantienen saldos por cobrar. El riesgo de crédito se concentra en las cuentas por cobrar a partes relacionadas. Estos se encuentran sustentados en contratos.

La Administración considera que estos riesgos se encuentran mitigados y no requieren provisión para cuentas incobrables.

4.2 Riesgos de capitalización

La Gerencia administra las bases de capital para cubrir los riesgos inherentes en su actividad, y de esta forma asegurar que pueda continuar como negocio en marcha, esta estrategia se ha mantenido constante desde años anteriores.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Caja chica | 204 | 204 |
| Bancos | 27,760 | 149,581 |
| Inversiones de alta liquidez (i) | 530,000 | 465,000 |
| | <u>557,964</u> | <u>614,785</u> |

(i) Corresponde a una inversión de US\$530,000 en el Banco Internacional con una tasa de interés de 3.60%, cancelada en su fecha de vencimiento (14 de febrero de 2018).

6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Composición:

| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|--|--------------|----------------|
| <u>Otras cuentas por cobrar corrientes</u> | | |
| Otras cuentas por cobrar (i) | 1,045 | 168,659 |
| Valores por liquidar | - | 60 |
| | <u>1,045</u> | <u>168,719</u> |

(i) Al 31 de diciembre de 2016 corresponde a un préstamo de US\$349,944 a la compañía AGZULASA Cía. Ltda., concedido al 23 de septiembre de 2015, con una tasa de interés del 5% anual y a 2 años plazo para que pueda financiar la adquisición de un inmueble.

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

(Expresados en dólares estadounidenses)

| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|---|---------------|---------------|
| <u>Otras cuentas por cobrar no corrientes</u> | | |
| Proyecto El Cortijo (ii) | 42,335 | 42,335 |
| | <u>42,335</u> | <u>42,335</u> |

(i) Corresponde a desembolsos inmobiliarios en las ciudades de Samborondón y Guayaquil que serán reembolsados por la compañía dueña del proyecto.

7. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Composición:

| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Anticipos proveedores locales | - | 4,361 |
| Clientes varios (i) | <u>619,173</u> | <u>312,210</u> |
| | 619,173 | 316,571 |
| (-) Deterioro de cuentas por cobrar | (16,206) | (16,206) |
| | <u>602,967</u> | <u>300,365</u> |

(i) Corresponde al servicio de asesoramiento por Gerencia de Proyecto, comercialización e inmobiliarios facturados a los fideicomisos de Terrarium S.A.

8. MOBILIARIO Y EQUIPOS, NETO

Composición y movimiento:

| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Muebles y equipos de oficina | 51,502 | 51,502 |
| | <u>51,502</u> | <u>51,502</u> |
| Menos: depreciación acumulada | (17,716) | (12,566) |
| Total | <u>33,786</u> | <u>38,936</u> |

9. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre 2017 corresponde principalmente a cuentas por pagar por concepto de honorarios por asesoría técnica y administrativa.

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

(Expresados en dólares estadounidenses)

10. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Composición:

| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|--|---------------|---------------|
| <u>Otras cuentas por pagar corrientes</u> | | |
| Otras cuentas por pagar no relacionadas | 14,084 | 32 |
| | <u>14,084</u> | <u>32</u> |
| | | |
| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
| <u>Otras cuentas por pagar no corrientes</u> | | |
| Depósitos recibidos en garantía (i) | 39,356 | 39,356 |
| | <u>39,356</u> | <u>39,356</u> |

(i) Corresponde a un depósito en garantía relacionado con el contrato mencionado en la Nota 20.

11. PASIVOS ACUMULADOS

Composición:

| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Beneficios sociales de Ley | 10,648 | 10,790 |
| IESS - aportes | 5,176 | 3,434 |
| Participación a los trabajadores (i) | 8,375 | 9,934 |
| Otros | 277 | 332 |
| | <u>24,476</u> | <u>24,490</u> |

(i) Véase Nota 19

12. CUENTAS POR PAGAR NO CORRIENTES

Corresponde a un saldo por pagar a Evergrace Group Trading por la compra de los derechos fiduciarios. Esta obligación no genera intereses. Cuyo domicilio se encuentra en las Islas Vírgenes Británicas.

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**
(Expresados en dólares estadounidenses)**13. IMPUESTOS Y RETENCIONES POR COBRAR Y PAGAR**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el rubro de impuestos por cobrar e impuestos por pagar se forman de la siguiente manera:

| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| <u>Saldos por cobrar</u> | | |
| Crédito tributario | 44,797 | 33,405 |
| | <u>44,797</u> | <u>33,405</u> |
| | | |
| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
| <u>Saldos por pagar</u> | | |
| Retenciones de IVA | 7,413 | - |
| IVA cobrado en ventas | 5,658 | - |
| Retenciones de Impuesto a la Renta | 7,430 | 694 |
| Impuesto a la Salida de Divisas | 566 | 566 |
| | <u>21,067</u> | <u>1,260</u> |

14. IMPUESTO A LA RENTA**14.1 Impuesto a la renta reconocido en resultado del año**

El impuesto a la renta mostrado en el estado de resultados de los años 2017 y 2016 corresponde al impuesto a la renta causado, respectivamente.

14.2 Conciliación del resultado contable-tributario

Las partidas que principalmente afectaron la utilidad contable con la utilidad tributable de la Compañía, para la determinación del impuesto a la Renta en los años 2017 y 2016 fueron los siguientes:

| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|--|---------------|---------------|
| Resultado antes de impuesto a la renta | 47,458 | 56,293 |
| Más partidas de conciliación: | | |
| Gastos no deducibles | 6,277 | 8,506 |
| | <u>53,735</u> | <u>64,799</u> |
| Utilidad gravable | | |
| Tasa de impuesto | 22% | 22% |
| Impuesto a la Renta Causado | <u>11,822</u> | <u>14,256</u> |
| | | |
| Anticipo mínimo de impuesto a la Renta | <u>6,013</u> | <u>8,644</u> |

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

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

A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias.

Al 31 de diciembre de 2017, la determinación del saldo del impuesto a la Renta por pagar fue como sigue:

| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|--|-----------------|-----------------|
| Impuesto a la Renta Causado | 11,822 | 14,256 |
| Menos: | | |
| Retenciones en la fuente en el ejercicio | (23,213) | (24,704) |
| Crédito tributario de años anteriores | (33,406) | (22,957) |
| Saldo a favor del contribuyente | <u>(44,797)</u> | <u>(33,405)</u> |

14.3 Tasa efectiva

Las tasas efectivas de impuesto a la renta fueron:

| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|--|---------------|---------------|
| Resultado antes de impuesto a la Renta | 47,458 | 56,293 |
| Impuesto a la Renta corriente | 11,822 | 14,256 |
| Anticipo mínimo de impuesto a la Renta | 6,013 | 8,644 |
| Tasa efectiva de impuesto | <u>24.91%</u> | <u>25.32%</u> |

Durante el año 2017 y 2016, el cambio en las tasas efectivas de impuesto fue como sigue:

| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Tasa impositiva legal | 22% | 22% |
| Incremento por gastos no deducibles | 2.91% | 3.32% |
| Tasa impositiva efectiva | <u>24.91%</u> | <u>25.32%</u> |

14.4 Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. Los años 2014 al 2017 se encuentran abiertos a posibles fiscalizaciones.

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

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

14.5 Precios de transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa 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 parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido en junio del 2017 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

Adicionalmente aquellos contribuyentes con un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravados y que no tengan transacciones con paraísos fiscales o exploten recursos naturales están exentos de la referida normativa.

De acuerdo a los montos en transacciones indicados, la Compañía al 31 de diciembre de 2017, no estaría alcanzada por la referida Norma.

14.6 Reformas tributarias

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

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

- Eliminación de la obligación de contar con estudio actuarial para sustentar la deducibilidad de la jubilación patronal y desahucio y sólo serán deducibles los pagos por estos conceptos siempre que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores.
- Aumento de la tarifa general de Impuesto a la Renta del 22% al 25%. Para los casos de sociedades con accionistas en paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes o jurisdicciones de menor imposición, la tarifa pasaría del 25% al 28% en la parte correspondiente a dicha participación.
- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de Impuesto a la Renta por la reinversión de utilidades. La reducción de la tarifa de Impuesto a la Renta del 10% sobre el monto de utilidades reinvertidas, aplicaría únicamente a: i) sociedades exportadoras habituales; ii) a las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional, y; iii) aquellas sociedades de turismo receptivo.
- Reducción de tarifa de Impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas o exportadores habituales del 3% en la tarifa de Impuesto a la Renta. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo de Impuesto a la Renta pagado y el Impuesto a la Renta causado, siempre que se

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresados en dólares estadounidenses)

verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. Así también para el cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta se excluiría los pasivos relacionados con sueldos por pagar, 13° y 14° remuneración, así como aportes patronales al seguro social obligatorio.

- Disminución del monto para la obligatoriedad de efectuar pagos a través del Sistema Financiero de US\$5,000 a US\$1,000 el monto determinado para la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.
- Se establece la devolución Impuesto a la Salida de Divisas para exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.
- Eliminación de las exenciones al impuesto a la salida de divisas en pagos por financiamiento externo o en pagos realizados al exterior en el desarrollo de proyectos APP (Alianza Pública – Privada), en los casos en los que el perceptor del pago este domiciliado, sea residente o esté establecido en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.

De acuerdo con la Administración de la Compañía, dichas reformas no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en periodos futuros.

15. RESERVA PARA JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO

Los siguientes cuadros resumen los componentes del gasto neto reconocido en el estado de resultados en concepto de planes de beneficios a los empleados, como así también los importes reconocidos en el estado de situación financiera, para los planes respectivos:

| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Jubilación patronal | 7,181 | 8,455 |
| Desahucio | 5,727 | 3,552 |
| | <u>12,908</u> | <u>12,007</u> |
| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
| <u>Cargo en resultados</u> | | |
| Jubilación patronal | 3,385 | - |
| Desahucio | 1,157 | 3,552 |
| | <u>4,542</u> | <u>3,552</u> |

El movimiento del pasivo reconocido en el estado de situación financiera fue como sigue:

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

(Expresados en dólares estadounidenses)

| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|---|--------------|--------------|
| <u>Jubilación patronal</u> | | |
| Al 1 de enero | 8,455 | 8,717 |
| Pérdida (ganancias) actuariales | (4,659) | (262) |
| Provisiones del año según cálculo actuarial | 3,385 | - |
| Al 31 de diciembre | <u>7,181</u> | <u>8,455</u> |
| <u>Desahucio</u> | | |
| Al 1 de enero | 3,552 | 3,847 |
| Pérdida (ganancias) actuariales | 1,515 | - |
| Provisiones del año según cálculo actuarial | 1,157 | 3,552 |
| Beneficios pagados | (497) | (3,847) |
| Al 31 de diciembre | <u>5,727</u> | <u>3,552</u> |

16. CAPITAL SOCIAL

A la fecha de emisión de este informe INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA mantiene un capital de US\$800 que comprenden 800 acciones ordinarias con valor nominal de US\$1. completamente desembolsadas, emitidas y en circulación.

Su principal accionista es TERRARIUM S.A., con un 99% del paquete accionario y el restante al accionista Sra. Olga Isabel Vintimilla Sigüenza, ambos de nacionalidad ecuatoriana.

17. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS**17.1 Reserva legal**

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

17.2 Reserva facultativa

Corresponde a apropiaciones de resultados que están a disposición de los accionistas.

18. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Composición:

| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Asesoría | 70,000 | 234,000 |
| Promoción comercial | 73,376 | - |
| Arriendos | 225,343 | 242,946 |
| Comisiones por corretaje | 10,939 | 2,387 |
| Servicios inmobiliarios gestiones | 107,803 | 17,193 |
| | <u>487,461</u> | <u>496,526</u> |

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

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

19. GASTOS DE VENTA Y ADMINISTRACIÓN

Composición:

| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|--|----------------|----------------|
| Sueldos, salarios y demás remuneraciones | 186,068 | 210,979 |
| Aportes a la seguridad social | 40,774 | 42,006 |
| Beneficios sociales y otros beneficios | 44,267 | 39,128 |
| Honorarios y servicios profesionales | 67,930 | 49,425 |
| Jubilación patronal y desahucio | 4,542 | 3,552 |
| Comisiones | 61,205 | 34,532 |
| Gastos de gestión | 3,755 | 7,021 |
| Mantenimiento y reparación | 9,076 | 30,071 |
| Agua, energía, luz y telecomunicaciones | 7,935 | 10,247 |
| Notarios y registradores | 38 | 93 |
| Impuestos, contribuciones y otros | 9,175 | 12,085 |
| Depreciaciones | 5,150 | 5,486 |
| Participación a los trabajadores | 8,375 | 9,934 |
| Otros gastos | 6,254 | 8,403 |
| | <u>454,544</u> | <u>462,962</u> |

20. CONTRATOS

Acuerdos de arrendamiento.- Los arrendamientos operativos se relacionan con arrendamiento de oficinas el cual fue otorgado en comodato por el Fideicomiso Mercantil Terrarium. El arrendatario no tiene la opción de comprar las oficinas arrendadas a la fecha de expiración de los períodos de arrendamientos, pero si presenta la opción de renovación o extensión de plazo.

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía reconoció US\$223,016 en los resultados del ejercicio dentro del rubro de "ingresos por actividades ordinarias - arriendos". Cuyo contrato de arrendamiento a la fecha ha finalizado.

21. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía; pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.