

INMODIAMANTE S.A.

Estados Financieros Auditados

Al y por los años terminados
el 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresados en dólares de los Estados
Unidos de América - US\$)

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de:
INMODIAMANTE S.A.

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros de la Compañía **INMODIAMANTE S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, el estado de resultados integrales, estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio económico terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía **INMODIAMANTE S.A.**, al 31 de diciembre de 2017, así como los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Fundamento de la opinión

3. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo a dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía **INMODIAMANTE S.A.**, de conformidad con el Código de Ética para profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores junto con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en la República del Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

4. Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

Propiedades y equipos

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía presenta dentro del rubro de propiedades y equipos un saldo de US\$ 56,900,047, mismo que representa el 95% del activo total de la Compañía.

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, la verificación del cumplimiento de las políticas contables y Normas Internacionales de Información Financiera, respecto a la valoración del inmueble, así como la verificación de la propiedad y derechos que la Compañía mantiene sobre dicho inmueble.

Reconocimiento de ingresos

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, la Compañía presenta un total de ingresos de US\$ 9,968,194. Consideramos el reconocimiento de los ingresos como un factor clave en la ejecución de la auditoría, respecto al período de reconocimiento, así como su valuación.

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:

- Realizar un análisis de los procedimientos relacionados con el ciclo de ingresos, correspondientes a los componentes significativos, para obtener un mejor entendimiento de cuándo los ingresos deben ser reconocidos, determinar los controles relevantes a lo largo del ciclo y los procesos aplicados. Hemos evaluado el diseño y la implementación de esos controles.
- Realizar pruebas de muestreo sobre transacciones individuales de ingresos, cotejándolas con las negociaciones efectuadas, basadas en los contratos de concesión.

Responsabilidades de la dirección y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros

5. La dirección es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.
6. En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en funcionamiento, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la dirección tiene la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no existe otra alternativa realista.
7. Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía **INMODIAMANTE S.A.**

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

8. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.
9. Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:
 - 9.1. Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.

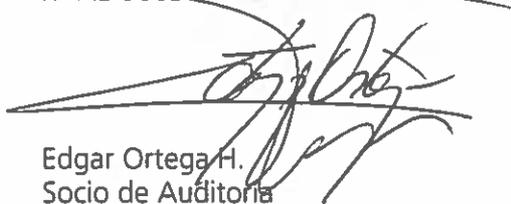
- 9.2. Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
 - 9.3. Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
 - 9.4. Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Dirección, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no, una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
 - 9.5. Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo sus revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de una manera que alcance una presentación razonable.
10. Comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y normativos

11. Nuestros informes sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía **INMODIAMANTE S.A.**, como agente de percepción y retención; y, de procedimientos previamente acordados relacionado con la verificación del grado de cumplimiento de las políticas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo, por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2017, se emiten por separado.

UHY Assurance & Services Auditores Cia. Ltda.

~~RNAE 0603~~



Edgar Ortega H.
Socio de Auditoría

Quito DM, 27 de Marzo de 2018

INMODIAMANTE S.A.
Estados de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activos		
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes de efectivo <i>(Nota 4)</i>	US\$ 1,384,607	1,555,314
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar neto de estimación de provisión para cuentas de dudoso cobro US\$ 29,730 al 2017 y US\$ 133,675 en el 2016 <i>(Nota 5)</i>	186,722	1,400,890
Activos por impuestos corrientes <i>(Nota 6)</i>	2,653,881	3,250,846
Pagos anticipados <i>(Nota 7)</i>	<u>135,419</u>	<u>143,002</u>
Total activos corrientes	US\$ <u>4,360,628</u>	<u>6,350,052</u>
Activos no corrientes		
Propiedades y equipos, neto de depreciación acumulada de US\$ 1,492,165 en el 2017 y US\$ 4,803,778 en el 2016 <i>(Nota 8)</i>	US\$ <u>56,900,047</u>	<u>49,019,529</u>
Total activos no corrientes	US\$ <u>56,900,047</u>	<u>49,019,529</u>
Total Activos	US\$ <u><u>61,260,675</u></u>	<u><u>55,369,580</u></u>

INMODIAMANTE S.A.

Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	2017	2016
Pasivo y patrimonio de los Accionistas		
Pasivos corrientes		
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar (Nota 9)	US\$ 501,531	1,625,320
Obligaciones financieras (Nota 10)	1,382,073	1,439,900
Obligaciones corrientes (Nota 11)	30,805	87,586
Pasivos acumulados (Nota 12)	<u>302,264</u>	<u>226,332</u>
Total pasivos corrientes	<u>US\$ 2,216,674</u>	<u>3,379,138</u>
Pasivos no corrientes		
Obligaciones financieras (Nota 13)	US\$ 20,653,272	21,709,018
Obligaciones patronales (Nota 14)	6,126	4,515
Impuestos diferidos (Nota 15)	2,168,853	6,033
Otros pasivos (Nota 16)	<u>19,726,400</u>	<u>21,688,384</u>
Total pasivos no corrientes	<u>US\$ 42,554,651</u>	<u>43,407,950</u>
Total Pasivos	<u>US\$ 44,771,324</u>	<u>46,787,088</u>
Patrimonio de los Accionistas		
Capital social (Nota 17)	US\$ 5,522,800	5,522,800
Reserva legal (Nota 17)	358,362	274,322
Reserva facultativa (Nota 17)	905,337	905,337
Otros resultados integrales (Nota 17)	6,644,933	95
Resultados acumulados: (Nota 17)		
Aplicación NIIF por Primera Vez	987,478	987,478
Resultados acumulados	738,742	52,061
Resultado del ejercicio	<u>1,331,699</u>	<u>840,399</u>
Total Patrimonio de los Accionistas	<u>US\$ 16,489,350</u>	<u>8,582,492</u>
Total Pasivos y Patrimonio de los Accionistas	<u>US\$ 61,260,675</u>	<u>55,369,580</u>

INMODIAMANTE S.A.

Estados de Resultados Integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Años terminados el	
	31 de diciembre de	
	2017	2016
Ingresos ordinarios		
Ingresos operacionales (Nota 18)	US\$ <u>9,911,986</u>	<u>9,990,522</u>
Gastos ordinarios		
Gastos administrativos y ventas (Nota 19)	(5,392,788)	(4,173,074)
Depreciaciones y amortizaciones (Nota 8)	<u>(1,002,510)</u>	<u>(1,240,365)</u>
Utilidad en operación	US\$ <u>3,516,688</u>	<u>4,577,083</u>
Ganancias / (Pérdidas)		
Ganancias (Nota 20)	209,542	39,980
Pérdidas (Nota 21)	<u>(2,140,240)</u>	<u>(3,368,229)</u>
Total ganancias / (pérdidas), neto	US\$ <u>(1,930,698)</u>	<u>(3,328,249)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	US\$ <u>1,585,990</u>	<u>1,248,834</u>
Impuesto a la renta, estimado: (Nota 22)		
Impuesto a la renta corriente	(293,242)	(408,598)
Impuesto a la renta diferido	<u>38,951</u>	<u>163</u>
Utilidad del ejercicio	<u>1,331,699</u>	<u>840,399</u>
Otros resultados Integrales: (Nota 17)		
Revaluación de propiedades y equipos	US\$ 6,644,657	0
Ganancias actuariales	<u>180</u>	<u>95</u>
Total otros resultados integrales	<u>6,644,837</u>	<u>95</u>
Total resultado integral del ejercicio	<u>US\$ 7,976,536</u>	<u>840,494</u>
Utilidad neta por acción	<u>US\$ 1.44</u>	<u>0.15</u>

INMODIAMANTE S.A.

Estados de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas
 Por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016
 (En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Resultados acumulados					Total patrimonio
	Capital social	Reserva legal	Reserva Facultativa	Otros resultados integrales	Aplicación NIIF por Primera Vez	
Saldo al 31 de diciembre de 2015	5,522,800	152,573	905,337	0	987,478	7,741,998
Apropiación de reserva legal 2015	0	121,748	0	0	0	0
Ganancias actuariales	0	0	0	95	0	95
Utilidad del ejercicio antes de participación trabajadores e impuesto a la renta	0	0	0	0	0	1,469,216
Participación trabajadores	0	0	0	0	0	(220,382)
Impuesto a la renta causado	0	0	0	0	0	(408,598)
Impuesto a la renta diferido	0	0	0	0	0	163
Saldo al 31 de diciembre de 2016	5,522,800	274,322	905,337	95	987,478	8,582,492
Apropiación de reserva legal 2016	0	84,040	0	0	0	(84,040)
Distribución dividendos	0	0	0	0	0	(69,678)
Resultado integral del ejercicio	0	0	0	6,644,837	0	1,331,699
Saldo al 31 de diciembre de 2017	5,522,800	358,362	905,337	6,644,933	987,478	16,489,350

INMODIAMANTE S.A.

Estados de Flujos de Efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Años terminados el 31 de diciembre de	
	2017	2016
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo provisto de clientes	US\$ 10,100,283 *	9,801,493
Efectivo (utilizado) a proveedores, empleados y otros	<u>(6,182,212)</u>	<u>(4,998,994)</u>
Efectivo provisto en las operaciones	3,918,072 *	4,802,499
Efectivo (utilizado) recibido otros, neto	<u>(2,099,000) *</u>	<u>(3,328,235)</u>
Efectivo neto provisto en las actividades de operación	<u>1,819,072</u>	<u>1,474,263</u>
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Adiciones de propiedad, planta y equipo (Nota 8)	<u>(862,735)</u>	<u>(763,303)</u>
Efectivo neto (utilizado) en las actividades de inversión	<u>(862,735)</u>	<u>(763,303)</u>
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento		
Préstamos a terceros	0	147,396
Pago dividendos	(13,470)	0
Obligaciones financieras	<u>(1,113,573)</u>	<u>101,501</u>
Efectivo neto (utilizado) / provisto en las actividades de financiamiento	<u>(1,127,043)</u>	<u>248,897</u>
(Disminución) / incremento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	(170,707)	959,857
Efectivo y equivalentes al inicio del año	<u>1,555,314</u>	<u>595,457</u>
Efectivo y equivalentes al final del año (Nota 4)	US\$ <u>1,384,607</u>	<u>1,555,314</u>
Conciliación de la utilidad neta al efectivo neto utilizado en las actividades de operación		
Utilidad del ejercicio	US\$ 1,331,699	840,399
Otros resultados integrales		
Revaluación de propiedades y equipos	6,644,657	0
Ganancias actuariales	<u>180</u>	<u>95</u>
Resultado integral del ejercicio	<u>7,976,536</u>	<u>840,494</u>
Ajustes:		
Otros resultados integrales:		
Revaluación de propiedades y equipos	(6,644,657)	0
Ganancias actuariales	(180)	(95)
Depreciación propiedades y equipos (Nota 8)	1,002,510	1,240,365
Provisión cuentas incobrables (Nota 5)	1,804	61,266
Impuesto a la renta corriente (Nota 22)	293,242	408,598
Impuesto a la renta diferido (Nota 22)	(38,951)	(163)
Ingresos anticipados	(1,961,984)	(1,937,508)
Baja provisión cuentas incobrables (Nota 5)	(105,749)	0
Otros ajustes	(62,241)	0
Obligaciones patronales	1,792	1,825
Participación trabajadores (Nota 12)	<u>279,881</u>	<u>220,382</u>
Cambios netos en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	2,150,281	71,759
Pagos anticipados	7,584	(22,879)
Activos por impuestos corrientes	303,723	(106,364)
Anticipo proveedores	0	3,118
Otras cuentas por cobrar	0	1,645,394
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	(1,123,789)	3,826
Obligaciones corrientes	(56,781)	56,471
Anticipo clientes	0	31,325
Pasivos acumulados	(203,948)	(276,112)
Otras cuentas por pagar	<u>0</u>	<u>(767,440)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	US\$ <u>1,819,072</u>	<u>1,474,263</u>

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(1) Constitución y objeto

La Compañía **INMODIAMANTE S.A.**, fue constituida en la ciudad de Quito mediante escritura pública de fecha 8 de septiembre de 2004 e inscrita en el Registro Mercantil el 12 de octubre de 2004. Mediante escritura pública de fecha 25 de julio de 2012, inscrita en el Registro Mercantil el 16 de octubre del mismo año, la Compañía cambia su denominación a su actual nombre jurídico.

Mediante escritura pública de fecha 25 de julio de 2012, la Compañía efectúa un cambio de objeto social, constituyéndose en su principal objeto el de la promoción de Centros Comerciales, de servicios especializados o de comercio lícitos, así como el dar en concesión de derecho de uso, u otras formas legales de uso comercial, los bienes de propiedad de la Compañía.

(2) Principales políticas contables

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación y presentación de los Estados Financieros de la Compañía se presenta a continuación:

Base de Presentación.-

Los estados financieros de la Compañía **INMODIAMANTE S.A.**, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre de 2017 y 2016, así como, los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros de la República del Ecuador.

La preparación de los estados financieros, conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera, requieren 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.

Debido a las estimaciones inherentes en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

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

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

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

<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</u>
NIIF 12 "Revelación de intereses en otras entidades"	1 de enero de 2017
Modificación a la NIC 7 "Estado de flujos de efectivo"	1 de enero de 2017
Modificación a la NIC 12 "Impuesto a las Ganancias"	1 de enero de 2017
NIIF 9 "Instrumentos Financieros"	1 de enero de 2018
NIIF 15 "Ingresos procedentes de contratos con clientes"	1 de enero de 2018
CINIIF 22 "Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas"	1 de enero de 2018
NIIF 16 "Arrendamientos"	1 de enero de 2019
Enmienda a NIIF 2 "Pagos basados en acciones"	1 de enero de 2018
Enmienda a NIIF 4 "Contratos de seguros"	Enfoque de superposición efectivo cuando se aplica por primera vez la NIIF 9. Enfoque de aplazamiento efectivo para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018, y sólo están disponibles durante tres años después de esa fecha.
NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos"	1 de enero de 2018
NIC 40 "Propiedades de inversión"	1 de enero de 2018
CINIIF 23 "Tratamiento sobre posiciones fiscales inciertas"	1 de enero de 2019
Enmienda a NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos" y NIIF 10 "Estados financieros consolidados"	Fecha de vigencia aplazada indefinidamente
NIIF 17 "Contratos de Seguros"	1 de enero de 2021

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Declaración de cumplimiento.-

La Administración de la Compañía **INMODIAMANTE S.A.** declara que las Normas Internacionales de Información Financiera han sido aplicadas íntegramente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

Moneda funcional y de presentación.-

Las cifras incluidas en los presentes estados financieros, así como en las notas que lo acompañan, se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera.

La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

Estados financieros.-

Los estados financieros de la Compañía **INMODIAMANTE S.A.** comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016; así como los estados de resultados integrales, los estados de cambios en el patrimonio, y los estados de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016.

Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.-

En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corrientes con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los Estados Financieros; y, como no corrientes, los saldos mayores a ese periodo.

Uso de estimaciones y juicios.-

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF requiere que la Compañía registre estimaciones, supuestos o juicios que afectan la aplicación de las políticas y los valores de los activos, pasivos, ingresos y gastos reportados. Los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos de soporte son revisados sobre una base recurrente. Las revisiones a las estimaciones se reconocen en el período en el cual la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Efectivo y equivalentes de efectivo.-

La Compañía considerada como efectivo y equivalentes de efectivo, a los saldos de caja y bancos sin restricciones.

En el estado de situación financiera, los sobregiros, de existir, se clasifican como obligaciones financieras, dentro del grupo de pasivos corrientes.

Activos financieros.-

Los activos financieros son clasificados en las siguientes categorías: préstamos y partidas por cobrar y su correspondiente pérdida por deterioro. La Compañía ha definido y valoriza sus activos financieros de la siguiente forma:

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.- Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados son activos financieros mantenidos para su negociación. Un activo financiero se clasifica en esta categoría si se adquiere principalmente con el propósito de venderse en el corto plazo. Los derivados también se clasifican como mantenidos para su venta a menos que se designen como coberturas. Los activos financieros de esta categoría se clasifican como activos corrientes si se espera que se vayan a liquidar en doce meses; caso contrario, se clasifican como no corrientes.

Activos financieros disponibles para la venta.- Los activos financieros disponibles para la venta son activos financieros que en un momento posterior a su adquisición u origen, fueron designados para la venta. Las diferencias en valor razonable, se llevan al patrimonio y se debe reconocer como un componente separado.

Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento.- Los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o vencimiento determinado, se medirán al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva y su variación se afectará a resultados del periodo en el que ocurra.

Préstamos y partidas por cobrar.- Los préstamos y partidas por cobrar, incluyen principalmente a cuentas por cobrar clientes, así como a otras cuentas por cobrar. Las cuentas por cobrar son reconocidas inicialmente al valor razonable y posteriormente a su costo amortizado considerando costo financiero de considerarse material y/o deterioro de valor si lo hubiere.

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Para el costo financiero la Compañía considera como tasa de descuento a la utilizada en un instrumento financiero que posea similares características.

Cuentas por cobrar.-

Los documentos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El ingreso por intereses (incluyendo los intereses implícitos) si existieren, se reconocen como ingresos por inversiones e intereses y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

Deterioro de cuentas incobrables.-

La estimación de cuentas de dudoso cobro se incrementa mediante provisiones con cargo a resultados del período y se disminuye por los castigos de las cuentas consideradas irrecuperables.

En el caso de los activos financieros valorizados al costo amortizado, la pérdida por deterioro corresponde a las diferencias entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados descontados a la tasa de interés.

El criterio que utiliza la Compañía para determinar si existe evidencia objetiva de una pérdida por deterioro incluye:

- Dificultad financiera significativa del emisor u obligado.
- Incumplimiento del contrato, como el incumplimiento de pagos o mora en el pago de la deuda principal.
- Probabilidad de que el obligado entre en insolvencia.
- Desaparición de un mercado activo para activos financiero.
- Información disponible que indica que hay una reducción medible en los flujos de efectivo estimados de una cartera de activos financieros desde su reconocimiento inicial, aunque la reducción aún no se pueda identificar con los activos financieros individuales en la cartera.

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Otras cuentas y documentos por cobrar.-

Corresponde principalmente a cuentas por cobrar que se liquidan en su mayoría a corto plazo, se incluye cuentas por cobrar empleados, anticipos proveedores, otros anticipos, etc.

Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar.-

Las cuentas por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) si existen, se reconocen como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre acordados.

Propiedades y equipo.-

Medición en el momento del reconocimiento.- Las partidas de propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo. El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Medición posterior al reconocimiento: valor razonable o revaluación.- para el caso de bienes inmuebles, la entidad ha optado, por la medición de dichas partidas de propiedades y equipos, por su valor razonable por el método de revaluación. Las demás partidas de propiedades y equipos, son valoradas al costo histórico menos la depreciación acumulada y menos cualquier deterioro de valor.

Método de depreciación y vidas útiles.- El costo de propiedades y equipos 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 por ser considerado un cambio en estimación contable.

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Partida de propiedades y equipos</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	40
Instalaciones	40
Muebles y enseres	10
Maquinaria y equipo	10
Equipos de computación	3

Retiro o venta de propiedades y equipos.-

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

Deterioro del valor de los activos.-

Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe algún indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se identifica una base razonable y consistente de distribución, los activos comunes son también asignados a las unidades generadoras de efectivo individuales, o distribuidas al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados del valor presente utilizando una tasa de descuento que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustado los estimados de flujo de efectivo futuros. Si el importe recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) calculado es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados.

Activos y pasivos generados por contratos de arrendamiento financiero.-

Los activos mantenidos bajo arrendamientos financieros se reconocen como activos de la Compañía a su valor razonable, al inicio del arrendamiento, o si éste es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento. El pasivo correspondiente se incluye en el Estado de Situación Financiera como una obligación bajo arrendamiento financiero.

Los pagos por arrendamiento son distribuidos entre los gastos financieros y la reducción de las obligaciones bajo arrendamiento a fin de alcanzar una tasa de interés implícita sobre el saldo restante del pasivo. Los gastos financieros son cargados directamente a resultados, a menos que pudieran ser directamente atribuibles a activos calificables, en cuyo caso son capitalizados conforme a la política general de la Compañía para los costos por préstamos. Las cuotas contingentes por arrendamiento se reconocen como gastos en los períodos en los que sean incurridos.

El activo bajo arrendamiento financiero se deprecia de acuerdo con la NIC 16 "Propiedad, planta y equipo". En el caso de los arrendamientos operativos, las cuotas de arrendamiento se registran directamente en los resultados del período en que se incurren.

En el caso en que el arrendador transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo al arrendatario. La propiedad del activo, en su caso, puede o no ser transferida.

Obligaciones financieras.-

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Los préstamos se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación a por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Impuesto a la renta.-

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

Impuesto corriente.- El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Para los años 2016 y 2017 la tarifa general del impuesto a la renta para sociedades es del 22%, no obstante, la tarifa impositiva será del 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 de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la sociedad será del 25%.

A partir del año 2018, mediante la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, publicada en el segundo suplemento del Registro Oficial 150 de fecha 29 de diciembre de 2017 se establece que las sociedades constituidas en el Ecuador, así como por las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas aplicarán la tarifa del 25% sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Cuando la mencionada participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

Impuestos diferidos.- El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

La entidad reconocerá un impuesto diferido activo para todas aquellas diferencias temporarias deducibles que se espera que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la re estimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si, tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

Según la NAC- DGECCGC15-00000012 SR.O. 653 de 21 de diciembre de 2015, estableció que se reconocerán los efectos de la aplicación de activos por impuestos diferidos, únicamente en los casos y condiciones establecidos en la normativa tributaria pertinente, provenientes de sucesos económicos, transacciones o registros contables, que se produzcan a partir del 01 de enero de 2015; a excepción de los provenientes de las pérdidas y créditos tributarios conforme a la normativa tributaria vigente, según corresponda el caso.

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Los pasivos por impuestos diferidos que hayan sido contabilizados por los sujetos pasivos, en cumplimiento del marco normativo tributario y en atención a la aplicación de la técnica contable, se mantendrán vigentes hasta su respectiva liquidación.

En la estimación de los activos y pasivos por impuestos corrientes y diferidos, el sujeto pasivo utilizará la tarifa de impuesto a la renta pertinente conforme la normativa tributaria y de acuerdo a lo establecido en la técnica contable.

La Administración Tributaria permite el cálculo y registro de impuestos diferidos, tal es el caso de:

- Pérdida por deterioro parcial de los inventarios- ajuste VNR.
- Pérdidas esperadas por contratos de construcción.
- Depreciación del valor activado por desmantelamiento de planta.
- El valor del deterioro de propiedades, planta y equipo que sean utilizados en el proceso productivo.
- Las provisiones diferentes a las cuentas incobrables, desmantelamientos desahucio, y pensiones jubilares.
- Gastos estimados para la venta de activos no corrientes disponibles para la venta.
- Valuación de activos biológicos, ingresos o costos derivados de la aplicación de la técnica contable.
- Amortización futura de pérdidas tributarias- Carried-Forward.

Participación de los empleados en las utilidades.-

Al término de cada ejercicio económico la Compañía reconoce con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, el 15% de participación de los empleados en las utilidades, de conformidad con lo establecido en el Código de Trabajo de la República del Ecuador.

Beneficios a los empleados

Beneficios de corto plazo.-

Corresponde principalmente a:

- Vacaciones; se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre la base devengada.

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- La participación de los trabajadores en las utilidades; ésta provisión es calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente, específicamente el Código de trabajo. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos de operación.
- Décimo tercer y décimo cuarto sueldo; se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador, sin embargo en caso de que el trabajador lo requiera puede recibir esta remuneración mensualmente.

Provisiones.-

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el reembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

Provisión para jubilación patronal y desahucio.- El Código del Trabajo de la República del Ecuador establece el derecho de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo de servicio de 25 años en una misma institución.

En adición, el Código de Trabajo establece la obligación que tienen los empleadores de indemnizar a los empleados con el 25% de su último sueldo multiplicado por los años de servicio cuando la relación laboral termina por desahucio.

La Compañía establece provisiones para los beneficios de jubilación patronal e indemnización por desahucio en base a un estudio elaborado por una firma ecuatoriana de actuarios consultores. No se mantiene ningún fondo asignado por los costos acumulados para estos beneficios.

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

El costo de la jubilación patronal se carga a cada periodo, en función del aumento de la antigüedad y de los sueldos de los trabajadores que laboran en la Compañía a la fecha de la valoración actuarial.

El costo de las provisiones para jubilación patronal y desahucio ha sido determinado mediante el método actuarial de costeo del crédito unitario proyectado. Bajo este método los beneficios de pensiones deben ser atribuido al periodo de servicio del empleado y basados en la fórmula del Plan, de tal manera que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, tomando en consideración el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios.

Estas hipótesis reflejan el valor del dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de la pensión.

Las hipótesis actuariales consideradas son:

Experiencia de Mortalidad

Número de fallecidos por 100,000 vivos

<u>Edad</u>	<u>Hombres</u>	<u>Mujeres</u>
45	470	230
50	603	332
55	773	485
60	989	716
65	1264	1062
70	1615	1582

Experiencia de Rotación

<u>Edad</u>	<u>Hombres</u>	<u>Mujeres</u>
20	10.90%	10,10%
25	8.70%	10,10%
30	7,40%	8,90%
35	6,90%	8,40%
40	7.20%	8,40%
45	7,90%	9,20%
50	9,30%	11,10%
55	11,70%	15,0%
60	11,90%	13,70%

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Bases técnicas

<u>Fecha de valoración</u>	<u>31/12/2017</u>
Tasa de descuento	7,46% (a)
Tasa de rendimiento de activos	N/A
Tasa de incremento salarial	3,00%
Tasa de incremento de pensiones	2,00%
Tabla de rotación promedio	13.11%
Tabla de mortalidad e invalidez	TM IESS 2002

Bases técnicas

<u>Fecha de valoración</u>	<u>31/12/2016</u>
Tasa de descuento	8,34% (a)
Tasa de rendimiento de activos	N/A
Tasa de incremento salarial	3,97%
Tasa de incremento de pensiones	N/A
Tabla de rotación promedio	-5.26%
Tabla de mortalidad e invalidez	TM IESS 2002

- (a) Mejoras anuales a las Normas Internacionales de Información Financiera, modificación a la NIIF 19, párrafo 83, relacionado con las Suposiciones Actuariales: tasa de descuento: El tipo de interés a utilizar para descontar las prestaciones post-empleo a pagar a los trabajadores debe determinarse utilizando como referencia los rendimientos del mercado, en la fecha del balance, correspondientes a las emisiones de bonos u obligaciones empresariales de alta calidad.
En monedas para las cuales no exista un mercado amplio para tales títulos, deberá utilizarse el rendimiento correspondiente a los bonos emitidos por el Gobierno denominados en esta moneda, al final del período sobre el que se informa.

El estudio actuarial para Compañía **INMODIAMANTE S.A.**, ha sido elaborado por la Compañía Logaritmo Cía. Ltda., quien consideró la tasa de descuento en referencia a las emisiones de bonos ecuatorianos, mismo que la Intendencia Nacional de Mercado de Valores señaló que el Ecuador si cuenta con un mercado de bonos corporativos de alta calidad.

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Reconocimiento de ingresos.-

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Costos y gastos.-

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

Costos financieros.-

Los costos financieros son reconocidos como un gasto en el periodo en el cual son incurridos.

Compensación de saldos y transacciones.-

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(3) Saldos con partes relacionadas

Un resumen de los principales saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se indica a continuación:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Pasivos no corrientes		
Otros pasivos (Nota 16)		
Centro Comercial El Condado S.A.	2,300,090	2,300,090
Hoteles Dann SAS	427,153	4,878,302
Centros Comerciales Del Ecuador C.A.	1,272,770	1,272,770
Promotora Hotel DannCarlton	0	386,560
Maju S.A.	1,115,169	0
FSpiwak S.A.	1,135,766	0
Ecuaspinstar S.A.	2,586,774	0
Total pasivos no corrientes	<u>8,837,723</u>	<u>8,837,723</u>

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(4) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se resume de la siguiente manera:

	Diciembre 31,	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Caja chica	2,100	2,100
Bancos nacionales	882,507	1,553,214
Bancos del exterior	500,000	0
	<u>1,384,607</u>	<u>1,555,314</u>

(5) Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar se conforman según el siguiente detalle:

	Diciembre 31,	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Clientes locales	202,243	1,513,222
Anticipo proveedores	14,206	6,882
Otras cuentas por cobrar fideicomiso	0	14,461
Provisión cuentas incobrables (i)	(29,730)	(133,675)
Otras cuentas por cobrar	3	0
	<u>186,722</u>	<u>1,400,890</u>

(i) Los movimientos de la provisión cuentas incobrables, fue de la siguiente manera:

(Ver detalle en la página siguiente)

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	Diciembre 31,	
	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Saldo al inicio del año	<u>(133,675)</u>	<u>(72,409)</u>
Baja de provisión	105,749	0
Provisión por deterioro cargado a resultados	<u>(1,804)</u>	<u>(61,266)</u>
Saldo al final del año	<u>(29,730)</u>	<u>(133,675)</u>

(6) Activos por impuestos corrientes

Los activos por impuestos corrientes son como se muestran a continuación:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Crédito tributario a favor de la empresa	537,753	1,405,113
Retenciones en la fuente del ejercicio	270,395	548,852
Retenciones en la fuente años anteriores	<u>1,845,733</u>	<u>1,296,881</u>
	<u>2,653,881</u>	<u>3,250,846</u>

- (i) En el período 2016 cabe indicar que la Compañía efectuó al Servicio de Rentas Internas el reclamo de Crédito Tributario por un valor US\$ 580,498 y que en el año 2017 se efectuó la devolución por US\$ 573,516 esto según resolución N° 117012017RDEV00073.

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(7) Pagos anticipados

Un resumen de los pagos anticipados, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Seguros pagados por anticipado	<u>135,419</u>	<u>143,002</u>
	<u>135,419</u>	<u>143,002</u>

(8) Propiedades y equipos

Las cuentas de propiedades y equipos se presentan de la siguiente manera:

	Diciembre 31,	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Terrenos	6,655,000	6,655,000
Edificios	50,512,412	46,029,660
Instalaciones	82,940	11,950
Muebles y enseres	229,766	226,281
Maquinaria y equipo	777,415	770,077
Equipo de computación	134,679	130,340
Depreciación acumulada	<u>(1,492,165)</u>	<u>(4,803,778)</u>
	<u>56,900,047</u>	<u>49,019,529</u>

Los movimientos de propiedades y equipos, fueron de la siguiente manera:

(Ver detalle en la página siguiente)

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Saldo al 31/12/2015	Adiciones	Ajustes	Saldo al 31/12/2016	Adiciones	Ajustes	Reclasificaciones	Reavalúo	Saldo al 31/12/2017
Terrenos	6,555,000	0	0	6,555,000	0	0	0	0	6,555,000
Edificios	46,862,674	754,023	(1,587,037)	46,029,660	776,583	(832,168)	(4,314,123)	8,852,461	50,512,412
Instalaciones	11,950	0	0	11,950	70,990	0	0	0	82,940
Muebles y enseres	224,867	1,414	0	226,281	3,485	0	0	0	229,766
Maquinaria y equipo	769,331	746	0	770,077	7,339	0	0	0	777,415
Equipo de computación	123,219	7,121	0	130,340	4,339	0	0	0	134,679
Propiedades y equipos	54,647,040	763,303	(1,587,037)	53,823,307	862,735	(832,168)	(4,314,123)	8,852,461	58,392,212
Depreciación acumulada	(3,563,413)	(1,240,365)	0	(4,803,778)	(1,002,510)	0	4,314,123	0	(1,492,165)
Propiedades y equipos, neto de depreciación acumulada	51,083,627			49,019,529					56,900,047

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(9) Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar

La composición de cuentas por pagar y otras cuentas por pagar es como se muestra a continuación:

	Diciembre 31,	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Proveedores Locales	115,724	930,676
Tiendec S.A.	0	562,157
Anticipos varios	56,004	33,620
Diners por Pagar	294,943	34,745
Otras cuentas por pagar	34,861	64,123
	<u>501,531</u>	<u>1,625,320</u>

(10) Obligaciones financieras

La composición de las obligaciones financieras es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Préstamos bancarios		
Banco Internacional	995,836	1,191,423
Banco del Austro	271,659	248,477
Sobregiros bancarios	114,578	0
	<u>1,382,073</u>	<u>1,439,900</u>

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(11) Obligaciones corrientes

Las obligaciones corrientes se detallan a continuación:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Con el Instituto de Seguridad Social IESS		
Aportes al IESS	1,887	2,025
Con la Administración tributaria		
Retenciones de IVA	19,505	65,315
Retenciones en la Fuente	9,413	20,245
	<u>30,805</u>	<u>87,586</u>

(12) Pasivos acumulados

Un detalle de los pasivos acumulados se conforma según el siguiente detalle:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Participación trabajadores (Nota 22)	279,881	220,382
Participación trabajadores años anteriores	16,271	0
Décimo cuarto sueldo	2,573	2,500
Décimo tercer sueldo	689	686
Vacaciones	2,850	2,763
	<u>302,264</u>	<u>226,332</u>

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(13) Obligaciones financieras largo plazo

La composición de las obligaciones financieras es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Préstamos bancarios		
Banco Internacional	19,945,748	20,729,836
Banco del Austro	<u>707,523</u>	<u>979,182</u>
	<u>20,653,272</u>	<u>21,709,018</u>

(14) Obligaciones patronales

Un detalle de las obligaciones patronales se detalla de la siguiente manera:

	Diciembre 31,	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Provisión jubilación patronal	4,616	3,425
Provisión desahucio	<u>1,510</u>	<u>1,090</u>
	<u>6,126</u>	<u>4,515</u>

Los movimientos de las obligaciones patronales, fueron de la siguiente manera:

(Ver movimiento en la página siguiente)

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

2016

	<u>Jubilación patronal</u>	<u>Desahucio</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2015	<u>2,125</u>	<u>661</u>	<u>2,785</u>
Costo laboral 2016	1,373	437	1,811
Costo por intereses 2016	134	43	176
(Ganancia) ORI	(73)	(22)	(95)
Ganancias actuariales	<u>(134)</u>	<u>(28)</u>	<u>(162)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2016	<u>3,425</u>	<u>1,090</u>	<u>4,515</u>

2017

	<u>Jubilación patronal</u>	<u>Desahucio</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2016	<u>3,425</u>	<u>1,090</u>	<u>4,515</u>
Costo laboral 2017	1,406	448	1,854
Costo por intereses 2017	188	62	250
(Ganancia) ORI	(151)	(30)	(180)
Ganancias actuariales	<u>(252)</u>	<u>(60)</u>	<u>(312)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017	<u>4,616</u>	<u>1,510</u>	<u>6,126</u>

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(15) Impuestos diferidos

La composición de los impuestos diferidos se conforma según el siguiente detalle:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Pasivos por impuestos diferidos por efecto de revaluación	<u>2,168,853</u>	<u>6,033</u>
	<u><u>2,168,853</u></u>	<u><u>6,033</u></u>

(16) Otros pasivos

La composición de la cuenta otros pasivos es la siguiente:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Préstamos relacionadas (Nota 3)	8,837,723	8,837,723
Ingresos anticipados (i)	<u>10,888,677</u>	<u>12,850,661</u>
	<u><u>19,726,400</u></u>	<u><u>21,688,384</u></u>

- (i) Los ingresos anticipados se refieren a los valores recibidos por concepto de valores iniciales de concesión, los mismos que otorgan el derecho a los concesionarios, del uso de los locales comerciales e islas ubicados en el Centro Comercial. Dichos valores son reconocidos a los resultados del periodo conforme se van realizando en el tiempo.

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(17) Patrimonio de los accionistas

Capital

La Compañía INMODIAMANTE S.A., se constituyó en la ciudad de Quito, mediante escritura pública de fecha 8 de septiembre de 2004, e inscrita en el Registro Mercantil el 12 de octubre del mismo año, al 31 de diciembre de 2015 el capital social de la Compañía está constituido por 5,522,800 acciones ordinarias, respectivamente, pagadas y en circulación, con un valor nominal de US\$ 1 cada una, un detalle a continuación:

	Diciembre 31,	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Capital social por accionistas		
Trilux Development LLC	1,963,911	1,963,911
Almoster Investments S.L.	324,259	324,259
Balticsur Corporation S.A.	23,716	3,951
Camelback C.V.	333,939	241,216
Carlina S.A.	243,202	243,202
Centros Comerciales del Ecuador CA	1,067,660	1,067,660
Frida Spiwak y Copañia S.C.S.	268,893	268,893
Inversiones y Servicios de Alto Rendimientos I.S.A.R. S.A.	0	19,765
Kanawa Investments LTD	0	243,191
Sociedad Ety Spiwak Knorpel y Compañias en Comandita Simple	268,893	268,893
Spinstar Holdings LTD	529,885	529,885
Vinallop Investments S.L.	328,209	328,209
Redford Tribeca LP	170,233	0
Zanzur Kekoldi S.A.	0	19,765
	<u>5,522,800</u>	<u>5,522,800</u>

Mediante escritura pública de fecha 20 de noviembre de 2015, la Compañía efectuó el incremento de su capital social en US\$ 5,000,000; dicho incremento fue inscrito en registro mercantil el 27 de noviembre de 2015. Con fecha 08 de marzo de 2016 se inscribió en Registro Mercantil un rectificatorio al cuadro de integración de capital mencionado en la escritura pública de dicho aumento, misma que fue aprobada el 28 de marzo de 2016.

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Reserva Legal

De conformidad con las disposiciones societarias vigentes, la Compañía deberá transferir a reserva legal un porcentaje no menor al 10% de la utilidad neta anual, hasta igualar por lo menos, el 50% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución a los accionistas, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas en las operaciones.

Reserva facultativa

Corresponde a la apropiación de las ganancias de ejercicios anteriores, de acuerdo a resoluciones que constan en actas de Juntas General de Accionistas.

Otros resultados integrales

El detalle de los otros resultados integrales se detalla de la siguiente manera:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Reserva por valuación de propiedades y equipos	6,644,657	0
Ganancias actuariales	<u>276</u>	<u>95</u>
	<u>6,644,933</u>	<u>95</u>

Aplicación NIIF por primera vez

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financieras "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta de Resultados acumulados, subcuenta "Aplicación de NIIF por primera vez", que generaron un saldo deudor podrán ser absorbidos por los resultados acumulados y por los del último ejercicio económico concluido, si los hubieren.

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Resultados acumulados

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, excepto por los ajustes provenientes de la adopción a las NIIF, el saldo de las ganancias de ejercicios anteriores está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como re liquidación de impuestos, etc.

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.

En el caso de registrar un saldo deudor, éste podrá ser absorbido por los resultados acumulados y por los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

(18) Ingresos Ordinarios

Los ingresos ordinarios se detallan a continuación:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Ventas concesiones	8,115,852	8,399,962
Ventas marketing	718,685	822,358
Ventas mantenimiento	300,284	281,955
Otros ingresos	739,522	358,638
Ventas otros servicios 0%	37,643	127,610
	<u>9,911,986</u>	<u>9,990,522</u>

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(19) Gasto administrativos y ventas

La composición de gastos administrativos y ventas es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Mantenimiento y reparaciones	1,753,343	963,826
Honorarios y comisiones	1,395,443	983,583
Impuestos contribuciones y otros	511,938	594,027
Promoción y publicidad	396,975	172,020
Servicios	375,685	386,581
Participación trabajadores (Nota 12)	279,881	220,382
Seguros y reaseguros	173,035	150,828
Cargos por nómina y demás remuneraciones	145,812	136,527
Suministros y materiales	130,953	132,381
Combustible	94,392	82,815
Contratación proyectos	68,779	224,325
Iva que se carga al gasto	2,382	5,977
Retenciones que se carga al Gasto	354	335
Otros gastos locales	24,556	14,458
Gastos de Gestión	14,214	17,265
Transporte	11,373	2,546
Seguridad industrial	6,136	15,581
Notarios y registradores de la propiedad	5,735	7,969
Provisión cuentas incobrables (Nota 5)	1,804	61,266
Gasto de viajes	0	383
	<u>5,392,788</u>	<u>4,173,074</u>

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(20) Ganancias

A continuación se presenta un detalle de la cuenta ganancias:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Ingresos varios	<u>209,542</u>	<u>39,980</u>
	<u>209,542</u>	<u>39,980</u>

(21) Pérdidas, neto

La cuenta pérdidas se detallan de la siguiente manera:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Gastos financieros	2,012,966	2,228,030
Gastos varios	<u>127,274</u>	<u>1,140,199</u>
	<u>2,140,240</u>	<u>3,368,229</u>

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(22) Conciliación tributaria

Para los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las partidas conciliatorias que afectaron la utilidad contable a fin de determinar la participación de los trabajadores, así como la base gravada para el cálculo del impuesto a la renta de dichos años fueron:

	Diciembre 31,	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Utilidad antes de participación trabajadores e impuesto a la renta	<u>1,865,870</u>	<u>1,469,216</u>
Participación trabajadores (Nota 12)	(279,881)	(220,382)
Amortización de pérdidas	(367,902)	(590,894)
Gastos no deducibles	<u>114,831</u>	<u>1,178,235</u>
Base imponible para impuesto a la renta	<u>1,332,919</u>	<u>1,836,175</u>
Impuesto a la renta causado, estimado	<u>293,242</u>	<u>408,598</u>
Anticipo determinado	<u>276,632</u>	<u>279,337</u>
Rebaja del saldo del anticipo (Decreto 210)	<u>110,653</u>	<u>0</u>
Anticipo determinado (Incluye rebaja)	<u>165,979</u>	<u>279,337</u>
Impuesto a la renta causado mayor al anticipo determinado	<u>293,242</u>	<u>408,598</u>
Crédito tributario años anteriores	(1,845,733)	(1,705,479)
Retenciones en la fuente que se realizaron en el ejercicio fiscal	<u>(563,637)</u>	<u>(548,852)</u>
Crédito tributario a favor (Nota 6)	<u>(2,116,128)</u>	<u>(1,845,733)</u>

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(23) Aspectos Tributarios

Amortización de pérdidas

De acuerdo con disposiciones legales, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables.

Tarifa del impuesto a las ganancias

Provisión para los años 2017 y 2016.

La provisión para el impuesto a las ganancias por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, ha sido calculada aplicando la tarifa efectiva del 22%.

El artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la tarifa del Impuesto a la Renta para sociedades es del 22%; sin embargo, si los accionistas, socios, partícipes, constituyentes o beneficiarios de una sociedad son residentes o están establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición en una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad, la tarifa del Impuesto a la Renta será del 25%. Si la relación indicada es inferior al 50%, la tarifa del Impuesto a la Renta será del 25% sobre la proporción de la base imponible que pertenezca a dicha participación en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición.

Así mismo una sociedad deberá aplicar la tarifa del 25% sobre la porción de las participaciones de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares que no informe a la Administración Tributaria en los términos definidos para la presentación del anexo de accionistas.

Anticipo para los años 2017 y 2016.

El anticipo del Impuesto a la Renta para los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, ha sido calculado con base en los procedimientos establecidos en el artículo 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno y en el artículo 76 de su Reglamento.

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

El anticipo de impuesto a la renta mínimo 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 (Circular 14 emitida por el Servicio de Rentas Internas, publicada en el Registro Oficial Suplemento 660 del 31 de diciembre de 2016).

Rebaja del valor a pagar del saldo del anticipo de impuesto a la renta correspondiente al período fiscal 2017.

Mediante Decreto Ejecutivo N° 210 publicado en el Registro Oficial Suplemento N° 135 del 7 de diciembre de 2017, se establece la rebaja del valor a pagar del saldo del Anticipo de Impuesto a la Renta correspondiente al período fiscal 2017 para las personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades bajo las siguientes condiciones:

Tipo de contribuyente	Ingresos brutos anuales		Porcentaje de rebaja
	Desde	Hasta	
Personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades	0.00	500,000.00	100%
	500,000.01	1,000,000.00	60%
	1,000,000.01	En adelante	40%

Reinversión de utilidades.

La Compañía que reinvierta sus utilidades en el país podrá obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido. Para determinar la disminución de 10 puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta en sociedades que tengan una composición societaria en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición inferior al 50%, se deberá calcular la tarifa efectiva del impuesto a la renta, la cual resulta de dividir el impuesto a la renta causado para la base imponible respectiva.

El beneficio en la reducción de la tarifa, debe estar respaldado en un informe emitido por técnicos especializados en el sector, que no tengan relación laboral directa o indirecta con la Compañía.

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

El valor de las utilidades reinvertidas deberá efectuarse con el correspondiente aumento de capital y se perfeccionará con la inscripción de la correspondiente escritura en el Registro Mercantil, hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

Pago mínimo de impuesto a las ganancias

Conforme a las reformas introducidas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial Suplemento No. 94, del 23 de diciembre de 2009, si el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo no es acreditado al pago del impuesto a la renta causado, o no es autorizada su devolución por parte de la Administración Tributaria, se constituirá en pago definitivo de impuesto a la renta sin derecho a crédito tributario posterior.

El Servicio de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo mínimo a las sociedades por un ejercicio económico cada trienio se considerará como el primer año el primer trienio al período fiscal 2010 cuando, por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectada gravemente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo. Para el efecto, el contribuyente deberá presentar su petición debidamente justificada a la Administración Tributaria, para que realice las verificaciones que correspondan.

De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 30 del Código Civil, fuerza mayor o caso fortuito se definen como el imprevisto que no es posible resistir como naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de la autoridad ejercidos por un funcionario público, etc. Si el contribuyente no puede demostrar el caso fortuito o fuerza mayor ante la Administración Tributaria, el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo, deberá ser contabilizado como gasto del impuesto a la renta.

Además, a partir del ejercicio fiscal 2016 cuando se haya visto afectada significativamente la actividad económica de un contribuyente, el mayor valor entre el anticipo determinado y el impuesto a la renta causado puede ser recuperado en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo promedio de los contribuyentes en general definido por la Administración Tributaria.

Ejercicios fiscales sujetos a revisión de la Administración Tributaria

A la fecha de emisión de los estados financieros, las declaraciones de impuestos han sido revisadas por las autoridades tributarias hasta el año 2017 y son susceptibles de revisión por parte de la Administración Tributaria las declaraciones de los años 2014 al 2016.

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Precios de transferencia.

La legislación en materia de Precios de Transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes al 31 de diciembre de 2016 y 2015, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre las partes relacionadas (locales y/o exterior), de manera que las contraprestaciones entre partes relacionadas deben respetar el Principio de Plena Competencia.

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, publicada en el Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2016, el Servicio de Rentas Internas modificó la normativa sobre precios de transferencia y estableció que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas sean superiores a 3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y por un monto superior a 15,000,000 deben presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia, además estableció las operaciones que no deben ser contempladas para dicho análisis. El referido Informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicios de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

Conjuntamente con la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 fue publicada a través de la página del Servicio de Rentas Internas la ficha técnica para la estandarización del análisis de precios de transferencia, el cual establece el contenido de presentación del Informe Integral.

Se encuentran exentos del Régimen de Precios de Transferencia los contribuyentes que: i) Presenten un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravables; ii) No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y iii) No mantengan suscrito con el estado contratos para la exploración y explotación de recursos no renovables. Sin embargo, deben presentar un detalle de las operaciones con partes relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

Resolución NAC-DGERCGC15-00000455:

Artículo 2 (Ámbito de Aplicación): “Los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia conforme a la Ley de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo período fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a tres millones de dólares de los Estados Unidos de América (3,000,000) deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Si tal monto es superior a los quince millones de dólares de los Estados Unidos de América (15,000,000), dichos sujetos pasivos deberán presentar, adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia”.

Artículo 3 (Operaciones no contempladas). - “Para efectos de calcular el monto acumulado referido en el artículo anterior para la presentación tanto del anexo como del informe, se sumarán los montos de operaciones con partes relacionadas, excepto las que correspondan a:

g) Operaciones con otras partes relacionadas locales con referencia al período fiscal analizado, siempre que no se presenten alguna de las siguientes condiciones:

2. El sujeto pasivo:

- a) Declare una base imponible de impuesto a la renta menor a cero;
- b) Haya aprovechado cualquier tipo de beneficios o incentivos tributarios, incluidos los establecidos en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión;
- c) Se acoja a la reducción de la tarifa por reinversión de utilidades;
- d) Sea Administrador u Operador de una Zona Especial de Desarrollo Económico;
- e) Se dedique a la exploración o explotación de recursos naturales no renovables;
- o,
- f) Tenga titulares de derechos representativos de su capital que sean residentes o estén establecidos en paraísos fiscales.” (lo subrayado y resaltado es nuestro)

El Art. 84 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia, en un plazo no mayor a los dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del impuesto a la renta; y la no entrega, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada por la Administración Tributaria con multa de hasta 15,000.

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(24) Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2017 y hasta la fecha de emisión del presente informe, no se produjeron eventos, que en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.

(25) Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de la Compañía **INMODIAMANTE S.A.**, al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, han sido aprobados por la gerencia en fecha 02 de febrero de 2018, y serán presentados al Directorio y Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por el Directorio y Junta de Accionistas sin modificaciones.