

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de dólares)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS.

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Clientes locales	-	9
Anticipos a proveedores	-	1
Total	-	10

6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.

Un resumen de propiedades de inversión es como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Costo	12,365	11,880
Dépreciación acumulada	(506)	(241)
Total	11,859	11,639
Clasificación:		
Terreno	2,506	2,506
Edificios	8,234	7,941
Maquinarias y equipos	1,119	1,192
Total	11,859	11,639

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de dólares)

Los movimientos de propiedades de inversión fueron como sigue:

	Terrenos	Edificios	Maquinarias y equipos	Construcciones en curso	Total
(en miles de U.S. dólares)					
Saldos al 31 de diciembre del 2012	2,506	6,359	1,104	-	9,969
Adiciones			160	1,751	1,911
Transferencias	-	1,751	-	(1,751)	-
Saldos al 31 de diciembre del 2013	2,506	8,110	1,264	-	11,880
Adiciones	-	485	-	-	485
Saldos al 31 de diciembre del 2014	2,506	8,595	1,264	-	12,365

	Terrenos	Edificios	Maquinarias y equipos	Construcciones en curso	Total
Depreciación acumulada					
Saldo al 31 de diciembre del 2013	-	(169)	(72)	-	(241)
Gasto por depreciación	-	(192)	(73)	-	(265)
Saldo al 31 de diciembre del 2014	-	(361)	(145)	-	(506)

7. INVERSIONES EN ASOCIADA.

Un detalle de inversiones en asociadas es como sigue:

<u>Nombre de la Asociada</u>	<u>Actividad principal</u>	<u>Aporte 2014</u>
FIDEICOMISO ACCIONES PHD	Fideicomiso de tenencia de acciones	46

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de dólares)

8. PRÉSTAMOS.

Un resumen de los préstamos es como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Garantizados - al costo amortizado:		
Préstamo bancario (1)	2,164	1,048
No garantizados - al costo amortizado:		
Préstamos otorgados por accionistas	43	43
Préstamos otorgados por DK Management (2)	363	1,849
Total	<u>2,570</u>	<u>2,940</u>
Clasificación:		
Corriente	597	658
No corriente	1,973	2,282
Total	<u>2,570</u>	<u>2,940</u>

- (1) Corresponde a un préstamo con un JP Morgan Chase Bank, con vencimiento en marzo del 2016 y que devenga una tasa de interés efectiva anual del 3.95% y fue financiado en marzo del 2012 ampliando el plazo hasta el año 2016, el cual es considerado un nuevo pasivo financiero. Para el cálculo del costo amortizado y la tasa de interés efectiva de las deudas, la Compañía estimó los flujos de efectivo teniendo en cuenta las condiciones contractuales del instrumento financiero. Adquirió en 15 de septiembre de 2014 un préstamo con el Banco Guayaquil por un monto de \$1'500.00000 a una tasa del 7.8% con un plazo de tres años, mismo que vence en el 2017, el cálculo del costo amortizado y la tasa de interés efectiva de las deudas, la Compañía estimó los flujos de efectivo teniendo en cuenta las condiciones contractuales del instrumento financiero.
- (2) Al 31 de diciembre del 2014, corresponde a un préstamo otorgado por la Compañía relacionada por DK Management por US\$450 mil; a una tasa nominal de 9.33% con vencimientos noviembre del 2018, respectivamente.

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de dólares)

9. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR.

Un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Proveedores locales	-	112
Ekron Construcciones (1)	153	153
Total	153	265

(1) Corresponde a valores por pagar a Ekron Construcciones por la construcción del centro comercial "La Maltería", los cuales no tienen plazos de vencimiento ni intereses definidos, correspondiente al año 2013.

10. IMPUESTOS.

10.1 Activos y pasivos del año corriente.

Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
<i>Activos por</i>		
Impuesto al Valor Agregado - IVA	710	824
Crédito tributario de Impuesto a la Renta	66	319
Total	776	1,143
<i>Pasivos por</i>		
Retenciones de Impuesto al Valor Agregado	-	103
Retenciones de Impuesto a la Renta	-	-
Total	-	103

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de dólares)

10.2 Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente.

Una reconciliación entre la utilidad (pérdida) según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	1.666	1.523
Gastos no deducibles	16	13
Amortización de pérdida tributaria (3)	-	(60)
Utilidad gravable (pérdida tributaria)	1.682	1.476
Impuesto a la renta causado (1)	370	325
Anticipo calculado (2)	67	43
Impuesto a la renta cargado a resultados	370	325

- (1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.
- (2) 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.
- (3) 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. Al 31 de diciembre del 2013 US\$43 mil, para el año 2014 la empresa ya no tiene pérdidas que permitan valerse de la amortización.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias hasta el año 2009 y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2010 al 2014.

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de dólares)

10.3 Movimiento de la provisión de impuesto a la renta.

Los movimientos de la provisión de impuesto a la renta fueron como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Saldos al comienzo del año	(319)	(478)
Provisión del año	370	325
Pagos efectuados	(117)	(166)
Saldos al fin del año	(66)	(319)

Pagos efectuados.

Incluye el anticipo pagado y retenciones en la fuente.

Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción.

Con fecha diciembre 29 del 2010, se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios la reducción progresiva en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 22% a partir del año 2013.

Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado.

Con fecha noviembre 24 de 2011, se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios lo siguiente: La tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD se incrementó del 2% al 5%. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso de dinero en el exterior y se establece como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado establecido por el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta

Efectos Tributarios de la Revaluación - Decreto Ejecutivo No. 1180.

Con fecha 19 de junio del 2012, se promulgó el Decreto Ejecutivo No. 1180, en el que se reforma el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, eliminando el literal mediante el cual, se señalaba que la revaluación de activos fijos no tenía efectos tributarios.

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de dólares)

Con base en el referido decreto, la Compañía decidió que el costo tributario en una eventual venta de los inmuebles es el costo asumido a la fecha de transición. Adicionalmente, considerando que la Compañía adoptó en la fecha de transición la exención de la Sección 35, que permite no registrar activos o pasivos por impuestos diferidos relacionados con las diferencias entre la base fiscal y saldos en libros de activos y pasivos, y considerando el referido decreto ejecutivo, no existen efectos en los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013; por lo tanto, es impracticable efectuar registro alguno por concepto de impuestos diferidos.

11. INGRESOS DIFERIDOS.

Los movimientos de los ingresos diferidos fueron como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Saldos al comienzo del año	6,482	6,430
Adiciones	35	809
Reconocimiento como ingreso	(758)	(757)
Saldos al fin del año	5,759	6,482
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	751	755
No corriente	5,008	5,727
Total	5,759	6,482

12. PATRIMONIO.

12.1 Capital Social.

El capital social autorizado consiste de 1,200,000 acciones de US\$1.00 valor nominal unitario, los cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

12.2 Utilidades retenidas (déficit acumulado).

Un resumen de las utilidades retenidas (déficit acumulado) es como sigue:

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de dólares)

	... Diciembre 31,...	
	2014	2013
	(en miles de U.S. dólares)	
Utilidades Retenidas (Déficit acumulado)	2,160	864
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	<u>1,077</u>	<u>1,077</u>
Total	<u><u>3,237</u></u>	<u><u>1,941</u></u>

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF.

Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo sólo podrá ser capitalizado 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.

13. INGRESOS POR INVERSIONES.

Corresponde a ingresos provenientes del arriendo operativo del Centro Comercial "La Maltería" a su compañía relacionada DK Management Services S.A. (Nota 14).

14. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS.

La Compañía como arrendador.

Acuerdos de arrendamiento. El arrendamiento operativo se relaciona con las propiedades de inversión poseídas por la Compañía con término de arrendamiento de 29 meses con la compañía relacionada (DK Management Services S.A.). El arrendatario no tiene opción de comprar la propiedad a la fecha de expiración del período de arrendamiento.

Durante el año 2014, el ingreso por arrendamiento de propiedades de inversión obtenido por la Compañía proveniente de sus propiedades de inversión, bajo el esquema de arrendamiento operativo, ascendieron a US\$1.4 millones.

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de dólares)

15. COMPROMISOS FINANCIEROS.

Los compromisos más importantes de la Compañía, al 31 de diciembre de 2014, se detallan a continuación:

Contrato de Explotación Comercial.

Con fecha 1 de agosto del 2012, la Compañía celebró un contrato de explotación comercial con la compañía relacionada DK Management Services S.A., a través del cual esta compañía asume la explotación y operación comercial del centro comercial La Maltería, incluyendo la recaudación de los valores mensuales de concesión, prima mensual de Integración, Valor por Participación en Ventas, Prima de Participación en Ventas y/o valor Mínimo Garantizado, prima mínima garantizada y alícuotas de mantenimiento que deban cancelar todos los concesionarios del centro comercial. Por otra parte, DK Management Services S.A. cancelará a la Compañía un valor equivalente al 80% de los valores mensuales de concesión. La vigencia del contrato es de 2 años.

Con fecha 2 de enero del 2013, se firmó un adendum al contrato mercantil para la explotación Comercial del Centro Comercial Maltería Plaza en el cual se decidió modificar los honorarios que DK Management recibirá, por lo que se acordó que le corresponden el 10% de las recaudaciones durante el año 2013, 2014 y 2015; el 15% en el año 2016 y el 20% en el año 2017.

De acuerdo a lo establecido en la NIC 17 y CINIIF 4, este contrato es registrado como arrendamiento operativo.

Contratos de Concesión.

La Compañía ha firmado 67 contratos por el derecho de acceso a los locales comerciales del Centro Comercial La Maltería, por valor único de concesión (VUC) y valor inicial de concesión (VIC). El centro comercial cuenta con 67 locales comerciales y 22 islas.

Contratos Mercantiles de pago anticipado de regalías.

Con fecha 08 de noviembre del 2013, se firmó con la Compañía DK Management Services S.A. un contrato en el cual dicha compañía entrega a la inmobiliaria la suma de US\$400 mil, en concepto de pago anticipado de las regalías a las que tiene derecho según lo previsto en el contrato mercantil de explotación comercial.

16. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA.

Entre el 31 de diciembre de 2014 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 30 de 2015) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de dólares)

17. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los Estados Financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en marzo 30 de 2015 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.
