

## **INMOBILIARIA DELLKLEIN S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

La Inmobiliaria Dellklein S.A. se constituyó en el Ecuador bajo escritura pública el 6 de junio del 2005 y su actividad principal es la compra, promoción, administración, venta, arrendamiento y concesión de toda clase de bienes inmuebles, sean estas viviendas familiares o unifamiliares, edificios, ciudades, urbanizaciones, conjuntos habitacionales, lotizaciones, oficinas, locales comerciales, centros comerciales, etc.; para cuyo efecto la compañía queda facultada a adquirir inmuebles y venderlos una vez que estos hayan sido edificados. Actualmente, la Compañía es propietaria de un departamento ubicado en el conjunto residencial Villa Regina ubicado en la ciudad de Quito, además de contar con los derechos de usufructo por tres departamentos de propiedad de Frida Klein de Deller y Alberto Deller Maier los cuales generan ingresos de aproximadamente US\$10 mil mensuales. Ver Nota 9.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía no cuenta con empleados.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

#### **2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**2.1 Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas - NIIF PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

**2.2 Moneda funcional** - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

**2.3 Bases de preparación** - Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los bienes y servicios.

**2.4 Bancos** - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos en cuentas corrientes y de ahorros en bancos locales.

**2.5 Propiedades de inversión** - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

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

Las vidas útiles de las propiedades de inversión son las siguientes:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Departamento en Villa Regina	56

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

- 2.6 Deterioro de activos tangibles** - Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Las pérdidas y reversiones por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución o un incremento en la revaluación.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, no se determinó deterioro de los activos tangibles.

- 2.7 Impuestos** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente.

**2.7.1 Impuesto 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 imposables o deducibles y partidas que no serán 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 se reconoce como gasto y es incluido en el resultado del ejercicio.

- 2.8 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.

- 2.9 Arrendamientos** - Se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y

beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

**2.9.1 La Compañía como arrendador** - El ingreso por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

**2.10 Reconocimiento de 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.

**2.10.1 Ingresos por arriendos** - La política de la Compañía para el reconocimiento de ingresos provenientes de arrendamientos operativos se describe en la Nota 2.9.1.

**2.11 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 en el que se conocen.

**2.12 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.

**2.13 Instrumentos financieros** - Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados se reconocen de inmediato en el resultado del período.

**2.14 Activos financieros** - Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: activos financieros "al valor razonable con cambios en los resultados", "inversiones mantenidas hasta el vencimiento" "activos financieros disponibles para la venta", y "préstamos y partidas por cobrar". La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

La Compañía mantiene clasificados sus activos financieros principalmente como cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. La clasificación

depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

**2.14.1 Cuentas por cobrar comerciales y otras 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.

**2.14.2 Deterioro de activos financieros al costo amortizado** - Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión.

Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

El importe en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro de valor directamente para todos los activos financieros excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es incobrable, se elimina contra la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado del resultado del período

**2.14.3 Baja de un activo financiero** - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

**2.15 Pasivos financieros** - Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo.

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

**2.15.1 Otros pasivos financieros** - Los otros pasivos financieros (incluyendo los préstamos y las cuentas por pagar comerciales y otras) se miden

posteriormente al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar (incluyendo todos los honorarios y puntos pagados o recibidos que forman parte de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado), en un período más corto con el importe neto en libros en el momento de reconocimiento inicial.

**2.15.2 Baja de un pasivo financiero** - La Compañía dará de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del período.

**2.16 Normas nuevas y revisadas aplicadas en los estados financieros** - Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado una serie de normas nuevas y revisadas emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), efectivas a partir del 1 de enero del 2015 o posteriormente y no han tenido un efecto material en los estados financieros.

**2.17 Modificaciones de 2015 a los fundamentos de las conclusiones de la NIIF para las PYMES, aún no implementadas** - En mayo de 2015, el IASB emitió modificaciones a la Norma Internacional de Información Financiera para las pequeñas y medianas entidades (NIIF para las PYMES). Un resumen de estas modificaciones es como sigue:

#### **Las modificaciones a la NIIF para las PYMES como consecuencia de la revisión integral inicial**

El IASB realizó 56 cambios en la NIIF para las PYMES durante la revisión integral inicial. Estos son de los tipos siguientes:

- (a) Tres cambios significativos;
- (b) Doce cambios/aclaraciones relativamente menores sobre la base de NIIF nuevas y revisadas;
- (c) Siete exenciones nuevas de los requerimientos de la NIIF para las PYMES que se permiten solo en casos especiales;
- (d) Otros seis cambios en los requerimientos de reconocimiento y medición;
- (e) Seis cambios más en los requerimientos de presentación y medición;
- (f) Aclaraciones menores o guías de aclaración que no se espera que cambien la práctica actual.

#### **Cambios significativos en la NIIF para las PYMES**

El IASB realizó tres cambios significativos durante la revisión integral inicial:

- (a) Incorporación de una opción para usar el modelo de revaluación para propiedades, planta y equipo.

- (b) Alineación de los requerimientos principales de reconocimiento y medición para impuestos diferidos con la NIC 12.
- (c) Alineación de los requerimientos principales de reconocimiento y medición de activos de exploración y evaluación con la NIIF 6.

### **Otros cambios en la NIIF para las PYMES**

#### *NIIF nuevas y revisadas*

El IASB realizó doce cambios/aclaraciones relativamente menores sobre la base de las NIIF nuevas y revisadas durante la revisión integral inicial.

#### *Exenciones nuevas*

El IASB añadió siete exenciones nuevas durante la revisión integral inicial que se permiten en casos especiales:

- (a) Cuatro exenciones por el esfuerzo o costo desproporcionado (véanse los párrafos FC239) a FC241).
- (b) Dos exenciones para transacciones de control comunes (véase el párrafo FC242 y FC243)
- (c) La exención en el párrafo 70 de la NIC 16 de que una entidad puede usar el costo de la pieza de repuesto como un indicador de cuál fue el costo de la pieza repuesta en el momento en que se adquirió o construyó, si no fuera practicable determinar el importe en libros de los últimos. Esta exención se añadió en respuesta a las preocupaciones planteadas en el Proyecto de Norma (PN) de 2013 de que las NIIF para las PYMES no debe ser más onerosa que las NIIF completas.

### **Exenciones por esfuerzo y costo desproporcionado**

FC239 El IASB decidió añadir exenciones por esfuerzo o costo desproporcionado para los requerimientos siguientes en la NIIF para las PYMES:

- (a) Medición de inversiones en instrumentos de patrimonio a valor razonable de las Secciones 11 y 12;
- (b) Reconocimiento de activos intangibles de la adquirida de forma separada en una combinación de negocios;
- (c) El requerimiento de medir el pasivo para pagar una distribución distinta al efectivo a valor razonable de los activos distintos al efectivo a distribuir; y
- (d) El requerimiento de compensar activos y pasivos por impuesto a las ganancias.

Estas modificaciones entrarán en vigencia el 1 de enero del 2017. La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro no tendrá un impacto en los estados financieros.

### **3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS**

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF PYMES requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de

determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables.

**3.1 Deterioro de activos** - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

**3.2 Estimación de vidas útiles de propiedades de inversión** - La estimación de las vidas útiles se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.5.

#### 4. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Costo	874,331	874,331
Depreciación acumulada	<u>(99,512)</u>	<u>(85,296)</u>
Total	<u>774,819</u>	<u>789,035</u>

La propiedad de inversión que posee la Compañía es un departamento, 4 estacionamientos y 1 bodega que forman parte de la Etapa I-A del Conjunto Residencial "Villa Regina" ubicado en la ciudad de Quito.

#### 5. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Préstamos de accionistas medidos al valor razonable (Nota 10) y total	<u>275,000</u>	<u>275,000</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente		137,500
No corriente	<u>275,000</u>	<u>137,500</u>
Total	<u>275,000</u>	<u>275,000</u>

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía reclasificó el valor de los préstamos de accionistas que mantenía como corto plazo sobre los cuales no se ha establecido ningún convenio de pago en el corto plazo. Adicionalmente en el año 2015 no se pudo realizar el pago de los préstamos, debido a que el flujo de operaciones no es suficiente para cubrir dicha obligación.

## 6. IMPUESTOS

**6.1 Activos y pasivos del año corriente** - Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<i>Activos por impuestos corrientes:</i>		
Crédito tributario de Impuesto al Valor Agregado		
- IVA y total	<u>-</u>	<u>1,321</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto a la renta por pagar	3,145	
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	<u>97</u>	<u>21</u>
Total	<u>3,242</u>	<u>21</u>

**6.2 Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente** - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	52,821	29,521
Gastos no deducibles	<u>11,437</u>	<u>9,993</u>
Utilidad gravable	<u>64,258</u>	<u>39,514</u>
Impuesto a la renta causado <b>(1)</b>	<u>14,136</u>	<u>8,693</u>
Anticipo calculado y pagado <b>(2)</b>	<u>5,774</u>	<u>6,781</u>
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados	<u>14,136</u>	<u>8,693</u>

**(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.

**(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.

Para el año 2016, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta mínimo US\$5,774 (US\$6,781 para el año 2015); sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de US\$14,136 (US\$8,693 para el año

2015). Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$14,136 (US\$8,693 para el año 2015) equivalente al impuesto a la renta causado.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2013 al 2016.

**6.3 Movimiento de la provisión (crédito tributario) para impuesto a la renta -**

Los movimientos de la provisión (crédito tributario) para impuesto a la renta fueron como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Saldos al comienzo del año	(1,321)	6,793
Provisión del año	14,136	8,693
Pagos efectuados	<u>(9,670)</u>	<u>(16,807)</u>
Saldos al fin del año	<u>3,145</u>	<u>(1,321)</u>

**Pagos efectuados** - Incluye retenciones en la fuente y saldo inicial del impuesto a la renta por pagar.

**6.4 Aspectos Tributarios** - El 20 de mayo del 2016, se emitió la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad ciudadana para la Reconstrucción y reactivación de las zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril de 2016, a continuación se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Se establece la contribución solidaria sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital existentes en Ecuador de propiedad de sociedades no residentes en Ecuador equivalente al 0.9% en general y 1.8% al sujeto pasivo está en paraíso fiscal.
- Se establece la contribución solidaria del 3% sobre la utilidad gravable del ejercicio fiscal 2015, aplicado a las sociedades que realicen actividades económicas, y que fueren sujetos pasivos de impuesto a la renta.
- Exoneración del pago del impuesto a la renta por cinco años a las inversiones realizadas en las provincias de Manabí y Esmeraldas.
- Exoneración del Impuesto a la Salida de Dividas ISD y aranceles aduaneros, a las importaciones efectuadas a favor de contribuyentes que hayan sufrido una afectación económica directa en sus activos productivos como consecuencia del desastre natural y que tengan su domicilio en las provincias de Manabí y Esmeraldas.
- Incremento de la tarifa del IVA al 14% por el período de un año.
- Devolución o compensación de 2 puntos porcentuales adicionales del IVA pagado por las transacciones realizadas con dinero electrónico.
- Exoneración del pago del saldo del impuesto a la renta correspondiente al ejercicio fiscal 2015, a los sujetos pasivos que hayan sufrido una afectación directa en sus activos o actividad económica, como consecuencia del desastre

natural, cuyo domicilio sea en las zonas afectadas. Los sujetos pasivos que ya hubieren cancelado dicho saldo tendrán derecho a la devolución del mismo

**6.5 Precios de Transferencia** - De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante los años 2016 y 2015, no supera el importe acumulado mencionado.

## **7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

**7.1 Gestión de riesgos financieros** - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación que actualmente pone en uso la Administración de la Compañía, si es el caso.

**7.1.1 Riesgo de crédito** - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía no está expuesta a este riesgo.

**7.1.2 Riesgo de liquidez** - Es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. La Compañía mantiene un saldo de efectivo adecuado para cancelar sus pasivos corrientes, la Compañía también se financia con préstamos de sus accionistas, los cuales serán pagados en el largo plazo.

**7.1.3 Riesgo de capital** - La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio. La Compañía cuenta con el soporte financiero de sus accionistas.

**7.2 Categorías de instrumentos financieros** - El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<u>Activos financieros</u>		
Costo amortizado:		
Bancos	176,967	154,968
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	<u>39,764</u>	<u>4,128</u>
Total	<u>216,731</u>	<u>159,096</u>
<u>Pasivos financieros</u>		
Valor razonable:		
Otros pasivos financieros (Nota 5) y total	<u>275,000</u>	<u>275,000</u>

**7.3 Valor razonable de los instrumentos financieros** - La Administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable

## 8. PATRIMONIO

**8.1 Capital social** - Al 31 de diciembre de 2016, está constituido por 800 acciones ordinarias de US\$1.00 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

**8.2 Utilidades retenidas** - Un resumen de las utilidades retenidas es como sigue:

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Utilidad distribuible	273,571	234,886
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF PYMES	<u>442,077</u>	<u>442,077</u>
Total	<u>715,648</u>	<u>676,963</u>

El saldo de la siguiente cuenta surge de la aplicación por primera vez de las NIIF PYMES, el cual según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, podrá ser utilizado de la siguiente forma:

**Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF PYMES** - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF PYMES. El saldo acreedor sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

## 9. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

### 9.1 La Compañía como arrendador

**9.1.1 Acuerdos de arrendamiento** - Los ingresos por arrendamiento se relacionan con tres bienes inmuebles sobre los cuales la Compañía tiene derecho de usufructo, los contratos suscritos se detallan a continuación:

- El 1 de octubre de 2015 la Compañía, suscribió un contrato de arrendamiento con la compañía Intcomex del Ecuador S.A. por un inmueble de propiedad de Frida Klein de Deller, ubicado en las calles Yánez Pinzón No. 295 y la Niña, de la ciudad de Quito. El plazo es de diez años.
- El 5 de junio de 2009 la Compañía, suscribió un contrato de arriendo con el Señor Pablo Aníbal Cerón Jácome por un inmueble de propiedad de Alberto Deller Maier, ubicado en las calles Abdón Calderón NO. 404 entre Bolívar y Sucre de la ciudad de Otavalo. El plazo es de dos años y puede renovarse por un período similar o menor.
- El 5 de octubre de 2009 la Compañía, suscribió un contrato de arriendo con la Señora Jenny Fraiceda Flores por un inmueble, de propiedad de Alberto Deller Maier, ubicado en las calles Abdón Calderón NO. 404 entre Bolívar y Sucre de la ciudad de Otavalo. El plazo es de dos años y puede renovarse por un período similar o menor.

Los arrendatarios no tienen opción de comprar las propiedades a la fecha de expiración del período de arrendamiento.

Durante los años 2016 y 2015, los ingresos por arrendamiento fueron de US\$120 mil y US\$116 mil respectivamente.

## 10. SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<u>Préstamos de accionistas</u>		
Florencio Holdings Private Limited	137,500	137,500
Castiel Private Ltd.	<u>137,500</u>	<u>137,500</u>
Total	<u>275,000</u>	<u>275,000</u>

## 11. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros (Abril 25 del 2017) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

## **12. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en marzo 31 del 2017 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de Inmobiliaria Dellklein S.A., los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.

---