

INMOBILIARIA Y RENTAS INMORENT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

NOTA 1 - OPERACIONES

La compañía fue establecida bajo las leyes ecuatorianas en el año de 2009, cuyo objeto social es el negocio inmobiliario por lo tanto, la compañía podrá invertir en bienes muebles e inmuebles y para el efecto celebrar toda clase de actos y contratos permitidos por la ley ecuatoriana sobre dichos bienes. Para el cumplimiento del objeto social, la compañía está autorizada para comprar, vender, permutar, arrendar toda clase de bienes muebles e inmuebles o derechos de aquellos y efectuar todas las actividades complementarias o asesorías que serán necesarias para el cumplimiento del objeto principal. Así también podrá negociar acciones y participaciones de compañías tanto nacionales como extranjeras. Podrá además invertir como socio o accionista en la formación de toda clase de sociedades o compañías.

Las actividades de la compañía han estado orientadas principalmente a la tenencia de acciones, y al no ser su actividad habitual el negocio inmobiliario mediante Oficio No. UAF-DAJ-DG-2014-1536 emitido el 14 de agosto del 2014 por la Unidad de Análisis Financiero (UAF) se establece que Inmorent S.A., no está obligada a reportar a la UAF.

NOTA 2 - ESTIMACIONES, SUPUESTOS Y PROVISIONES CONTABLES MÁS IMPORTANTES

La preparación de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, involucra la elaboración, por parte de la Gerencia de la Compañía, de estimaciones, suposiciones y provisiones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Gerencia. La Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

Estimaciones y Supuestos.- Las estimaciones y supuestos contables más importantes utilizados por la Compañía en la elaboración de los estados financieros fueron las siguientes:

- **Estimaciones para cuentas dudosas comerciales:**
La gerencia de la compañía realiza una estimación para cuentas incobrables comerciales, en base a una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos.
- **Deterioro del valor de los activos no financieros**
La Compañía evalúa los activos o grupos de activos por deterioro cuando eventos o cambios en las circunstancias indican que el valor en libros de un activo podría no ser recuperable.

NOTA 2 - ESTIMACIONES, SUPUESTOS Y PROVISIONES CONTABLES MÁS IMPORTANTES
(Continuación)

Frente a la existencia de activos, cuyos valores exceden su valor de mercado o capacidad de generación de ingresos netos, se practican ajustes por deterioro de valor con cargo a los resultados del periodo.

• **Impuestos:**

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable.

Aun cuando la Compañía considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes, conservadoras y aplicadas en forma consistente en los períodos reportados, pueden surgir discrepancias con el organismo de control tributario (Servicio de Rentas Internas), en la interpretación de normas, que pudieran requerir de ajustes por impuestos en el futuro.

Provisiones.- Debido a la subjetividad inherente en el proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Gerencia.

La determinación de los valores a provisionar sobre los valores reales a pagar, está basada en la mejor estimación efectuada por la Gerencia de la Compañía considerando toda la información disponible a la fecha de la elaboración de los estados financieros, incluyendo opiniones de asesores y consultores.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las políticas de contabilidad que sigue la compañía están de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), las cuales requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones, que se requiere presentar en las mismas. La Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en tales circunstancias.

a. Preparación de los estados financieros

Los registros contables de la compañía de los cuales se fundamentan los estados financieros, son llevados en dólares estadounidenses.

La Compañía prepara sus estados financieros y llevan sus registros de contabilidad de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB").

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES
(Continuación)

Esta presentación exige proporcionar la representación fiel de los efectos de las transacciones, así como los otros hechos y condiciones, de acuerdo con las definiciones y los criterios de reconocimiento de activos, pasivos, ingresos y gastos establecidos en el marco conceptual de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

De conformidad a la Sección 9 de las NIIF para las Pymes, la compañía prepara y presenta estados financieros separados, por lo que las inversiones en subsidiarias se contabilizan al costo.

b. Efectivo y equivalente de efectivo

La política es considerar el efectivo y equivalente del efectivo los saldos en caja, en bancos, los depósitos a plazos en entidades financieras y otras inversiones de corto plazo de gran liquidez, con un vencimiento original de tres meses o menos. (Véase Nota 4).

c. Inversiones en acciones

Las inversiones en subsidiarias en donde existe un control total están registradas al costo. (Véase Nota 5).

Los dividendos recibidos se registran como ingresos cuando se declaran.

d. Pasivos financieros

Los pasivos financieros son reconocidos inicialmente al valor justo de los recursos obtenidos, menos los costos incurridos directamente atribuibles a la transacción. Tras su reconocimiento inicial, se valorizan a su "costo amortizado". La diferencia entre el valor neto recibido y el valor a pagar es reconocida durante el período de duración del préstamo usando el método del "tipo de interés efectivo". Los intereses pagados y devengados que corresponden a pasivos financieros utilizado en el financiamiento de sus operaciones se registran en el estado de resultados integrales en la cuenta "Costos financieros".

Los intereses pagados y devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en actividades de inversión de activos calificables se registran en el estado de situación financiera en la cuenta del activo calificable que corresponda hasta el momento en que el activo calificable se encuentre disponible para su uso.

e. Ingresos por servicios de asesoría

Los ingresos por honorarios por servicios de asesoría son reconocidos en base a la facturación, elaborada al momento de la prestación del servicio.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES
(Continuación)

f. Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias del ejercicio comprende al impuesto a la renta corriente y al impuesto diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio, en otros resultados integral o provienen de una combinación de negocios.

La carga para el impuesto a la renta corriente se calcula utilizando la tasa de impuesto vigente, del 22%, sobre la utilidad gravable. Esta provisión se efectúa con cargo a los resultados, o se determina en función de lo indicado en el Art. 79 del Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno, el cual establece que cuando el impuesto a la renta causado es menor que el anticipo calculado, este último se convierte en pago definitivo de impuesto a la renta.

Los dividendos en efectivo y la participación en los resultados de las subsidiarias, declarados o reconocidos se encuentran exentos de impuesto a la renta.

g. Administración del riesgo financiero

La naturaleza del negocio de la compañía y su estructura financiera no representan riesgos significativos en su actividad, al ser una compañía tenedora de acciones de un grupo sólido de empresas; adicional la administración evalúa permanentemente a cada una de sus compañías la existencia de posibles deterioros en sus inversiones.

NOTA 4 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalente de efectivo corresponde:

	<u>2016</u> <u>US\$</u>	<u>2015</u> <u>US\$</u>
Bancos	1.203	5.113

NOTA 5 - INVERSIONES EN ACCIONES

El siguiente es un detalle de las inversiones en subsidiarias (control total), así como la información relevante al 31 de diciembre del 2016:

	<u>Porcentaje de Participación</u> <u>%</u>	<u>Valor Nominal</u> <u>US\$</u>	<u>Valor Patrimonial proporcional (1)</u> <u>US\$</u>	<u>Valor en libros</u> <u>US\$</u>
Fidser S.A.	99,875	799	312.526	315.334
Fabián Ponce y Asociados Cia. Ltda.	99,998	3.040	90.576	71.202
Pérez Ponce Inmobiliaria S.A.	99,881	839	826.894	696.697
Total de inversiones			<u>1.229.996</u>	<u>1.083.233</u>

NOTA 5 - INVERSIONES EN ACCIONES
(Continuación)

- (1) La compañía mantiene sus inversiones valoradas al costo, el siguiente es el movimiento de inversiones en subsidiarias durante el año 2016:

	<u>31/12/2016</u> <u>US\$</u>
Saldo al 1 de enero del 2016	1.099.433
Deterioro de inversión en FIDSER S.A.	(16.200)

Saldo al 31 de diciembre	<u>1.083.233</u>

Las subsidiarias antes indicadas tienen relación a través de accionistas y administración común. A este grupo económico pertenecen las compañías: Fidses S.A. su objeto principal es el de prestar servicios de asesoramiento empresarial y en materia de gestión, Fabián Ponce y Asociados Cía. Ltda., desarrolla actividades de asesoramiento, Pérez Ponce Inmobiliaria S.A., otorga servicios de alquiler de bienes inmuebles.

El resumen de los estados financieros de las subsidiarias al 31 de diciembre del 2016, se muestra a continuación:

	<u>Fidses S.A.</u>	<u>Fabián Ponce y Asociados Cía. Ltda.</u>	<u>Pérez Ponce Inmobiliaria S.A.</u>
Total activos:	315.334	237.979	1.585.862
Total pasivos	(2.417)	(147.402)	(757.982)
	-----	-----	-----
Patrimonio de socios /accionistas	<u>312.917</u>	<u>90.577</u>	<u>827.880</u>
Ingresos	117.300	57.600	340.259
Costos y Gastos	(25.233)	(11.768)	(306.985)
	-----	-----	-----
Resultado integral del ejercicio	<u>92.067</u>	<u>45.832</u>	<u>33.274</u>

NOTA 6 - ACCIONISTAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un detalle de los saldos por pagar a los accionistas al 31 de diciembre del 2016 y 2015:

	<u>2016</u> <u>US\$</u>	<u>2015</u> <u>US\$</u>
Cuentas por Cobrar		
Pérez Ponce Inmobiliaria	235.707 (1)	159.229
Rodrigo Salazar	-	6.019
José Rumazo	-	14.535
Jaime Zaldumbide	-	9.910
José Pérez	-	11.450
	-----	-----
	<u>235.707</u>	<u>201.143</u>

NOTA 6 - ACCIONISTAS Y PARTES RELACIONADAS
(Continuación)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
<u>Cuentas por Pagar</u>		
<u>Accionistas</u>		
Jorge Cevallos	-	18.571
Rodrigo Jijón	-	18.814
Sandra Reed	6.785	16.678
Pablo Ortiz	5.474	17.811
Raúl de la Torre	8.077	19.623
Francisco Roldan		14.077
Sebastián Pérez	5.058	22.037
Diego Pérez	25.756	37.438
Francisco Pérez	-	4.753
Edgar Acosta	46.870	33.254
María Rosa Guerra	7.718	12.828
Juan Manuel Marchan	51.307	36.119
Diego Palacios	26.908	33.563
Bruno Pineda	73.065	54.695
Juan Gabriel Reyes	48.650	33.947
	-----	-----
	305.668	374.208
	-----	-----
<u>Partes relacionadas</u>		
Fidser S.A.	29.119	65.000
Fabián Ponce y Asociados Cía. Ltda.	43.000	40.000
	-----	-----
	72.119	105.000
	-----	-----
Total	<u>377.787</u> (2)	<u>479.208</u>

- (1) Corresponde préstamo entregado para compras de oficinas en la ciudad de Guayaquil, valor que se liquidará durante el año 2017.
- (2) Corresponden a préstamos recibidos de los accionistas y partes relacionadas, para financiamiento de capital de trabajo (adquisición de bienes inmuebles), los cuales serán liquidados durante el año 2017.

NOTA 7 - IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE

A continuación se presenta la determinación de las cifras correspondientes al impuesto a la renta por el año 2016 y 2015:

NOTA 7 - IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE
(Continuación)

<u>Descripción</u>	<u>2016</u> <u>US\$</u>	<u>2015</u> <u>US\$</u>
Resultado integral del ejercicio	112.620	236.950
<u>Mas- Gastos no deducibles:</u>		
Contribución Solidaria	216	-
<u>Menos – Ingresos exentos</u>		
Dividendos recibidos	(122.881)	(229.782)
Base para impuesto a la renta	(10.045)	7.168
22% Impuesto a la renta	-	1.577
Anticipo Calculado – Pago definitivo (1)	6.831	5.786

- (1) De acuerdo al Art. 79 del Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno, cuando el impuesto a la renta causado es menor que el anticipo calculado, este último se convierte en pago definitivo de impuesto a la renta; por consiguiente el anticipo declarado en el casillero 879 del formulario 101 de la declaración de impuesto a la renta del año 2015 y 2014 por un valor de US\$ 6.831 y US\$ 5.786, se convierte en pago definitivo de impuesto a la renta del año 2016 y 2015 respectivamente.

NOTA 8 - CAPITAL SUSCRITO

El capital suscrito de la compañía al 31 de diciembre del 2016, está representado por 100.000 acciones de valor nominal de US\$ 0,01 cada una.

La utilidad por acción es calculada dividiendo el resultado del ejercicio de la compañía sobre el número de acciones ordinarias.

El detalle de los accionistas de la Compañía al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

<u>Nombre de accionista</u>	<u>Número de participaciones</u>	<u>% de Participación</u>
Salazar Borja Rodrigo	121	12,11%
Cevallos Jácome Jorge Washington	116	11,60%
Jijón Letort Rodrigo	115	11,47%
Pérez Arteta José María Carlos	92	9,19%
Pérez Arteta Sebastián	88	8,82%
Roldan Cobo Francisco José	78	7,81%
Ortiz García Pablo Esteban	76	7,54%
De la Torre Prado Julio Raúl	73	7,30%
Reed Serrano Sandra	68	6,84%
Rumazo Arcos José María	66	6,60%
Zaldumbide Serrano Jaime Patricio	60	6,04%
Pérez Gangotena Francisco Xavier	17	1,68%
Pérez Ordoñez Diego Andrés	17	1,68%
Pineda Cordero Bruno Mauricio	6	0,55%

NOTA 8- CAPITAL SUSCRITO
(Continuación)

<u>Nombre de accionista</u>	<u>Número de participaciones</u>	<u>% de Participación</u>
Acosta Grijalva Edgar Alonso	4	0,44%
Marchan Maldonado Juan Manuel	1	0,11%
Palacios Brito Diego Miguel	1	0,11%
Reyes Varea Juan Gabriel	1	0,11%
	<u>1.000</u>	<u>100%</u>

NOTA 9 - RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación en vigencia, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

NOTA 10 - RESULTADOS ACUMULADOS ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ
DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN
FINANCIERA (NIIF)

Representa el saldo de los ajustes efectuados para la preparación de los primeros estados financieros bajo Normas Internacionales de información Financiera NIIF.

Mediante resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.11.007 del 28 de octubre del 2011, se expide el Reglamento del destino que se dará a los saldos de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones, Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones, Resultados Acumulados provenientes de la Adopción por Primera vez de las Normas Internacionales de Información Financieras "NIIF" y la Norma Internacional Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes), Superávit por Valuación, Utilidades de Compañías Holding y Controladoras; y Designación e Informe de Peritos.

En su artículo primero establece que los saldos acreedores de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones, generados hasta el año anterior al período de transición de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" y la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), deben ser transferidos al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, subcuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones; saldos que sólo podrán 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.

Producto del proceso NIIF, la compañía presenta en la cuenta de Resultados acumulados adopción NIIF primera vez un saldo acreedor al 31 de diciembre del 2015 de US\$ 229.393.

NOTA 11 - REFORMAS TRIBUTARIAS

1. En el mes de mayo del año 2001, se emitió la Ley de Reforma al Régimen Tributario, y que estableció una rebaja del 10% en la tarifa del impuesto a la renta, sobre las utilidades que sean reinvertidas en el país.
2. La Ley reformativa para la equidad tributaria adicionalmente establece como deducciones para determinar la base imponible del impuesto a la renta:
 - a) El 100% adicional de las remuneraciones y beneficios sociales sobre los que se aporte al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social originadas, por incremento neto de empleos, por el primer ejercicio económico en que se produzcan y siempre que se hayan mantenido como tales seis meses consecutivos o más dentro del respectivo ejercicio.
 - b) El 150% adicional de las remuneraciones y beneficios sociales sobre los que se aporte al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, por pagos a discapacitados o a trabajadores que tengan cónyuge o hijos con discapacidad, dependientes suyos. En el mes de septiembre del 2012 se emite la Ley Orgánica de Discapacidades, y con respecto a este beneficio establece que se mantiene siempre y cuando este personal discapacitado no hay sido contrato para cumplir con la exigencia del personal mínimo con discapacidad fijado en el 4% de conformidad con esta Ley.
3. En el mes de junio del 2010 se publica el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, entre sus principales aspectos se menciona:

Los dividendos y utilidades calculados después del pago de impuesto a la Renta distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, no domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición, o de personas naturales no residentes en el Ecuador, no habrá retención ni pago adicional del impuesto a la Renta. Los dividendos o utilidades distribuidas a favor de personas naturales residentes en el Ecuador constituyen ingresos gravados para quien los percibe, debiendo por tanto efectuarse la correspondiente retención en la fuente por parte de quien los distribuye.
4. El 29 de diciembre del 2010 se expide el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, incorporando a la legislación varios incentivos fiscales entre los que se mencionan la reducción progresiva de tres puntos porcentuales en el Impuesto a la Renta para Sociedades de 25% a 22%. Un punto porcentual cada año, ejercicio fiscal 2011 (24%), 2012 (23%) a partir del 2013 en adelante (22%).
5. El 24 de noviembre del 2011, se publicó la Ley de Fomento ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, con la finalidad de fomentar la responsabilidad ambiental, mejorar los procesos de producción, para lo cual se realizan reformas tributarias para incentivar conductas ecológicas, sociales y económicas, el principal cambio constituye El incremento del Impuesto a la salida de divisas, del 2% al 5%.

NOTA 12 - EVENTOS SUBSIGUIENTES

Hasta la fecha de emisión de este informe no se han presentado eventos que se conozca, puedan afectar la marcha de la compañía, ni la información presentada en sus 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 29 de 2017 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.