

INMORENT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(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, así también podrá negociar acciones y participaciones de compañías tanto nacionales como extranjeras.

A partir del año 2018, mediante resolución SCVS-IRQ-DRASD-SAS-2018-00003100 emitida por la Superintendencia de Compañías de fecha 9 de abril de 2018 se aprueba la reforma de estatutos y se procede con el cambio de denominación de INMOBILIARIA Y RENTAS INMORENT S.A. a la nueva denominación INMORENT S.A., y se establece como único objeto social la actividad de compra de acciones y/o participaciones de compañías, reforma que fue inscrita en el Registro Mercantil de Quito el 21 de mayo de 2018

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:

- **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.

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.

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

Aun cuando la Compañía considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes, conservadoras y aplicadas en forma consistente en los periodos 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").

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.



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

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. Activos y pasivos financieros

Los activos y pasivos financieros cubiertos por la Sección 11. Se miden a su precio de transacción, salvo que el acuerdo constituya, en efecto, una transacción de financiación. Si el acuerdo constituye una transacción de financiación, la partida se medirá inicialmente al valor presente de los cobros futuros descontados a una tasa de interés de mercado para un instrumento de deuda similar.

Luego del reconocimiento inicial, se aplica un modelo de costo amortizado (o, en algunos casos, un modelo del costo) para medir todos los instrumentos financieros básicos, excepto las inversiones en acciones preferentes no convertibles y sin opción de venta y en acciones ordinarias sin opción de venta que cotizan en bolsa o cuyo valor razonable se puede medir de otra forma con fiabilidad. Para dichas inversiones, esta sección exige una medición tras el reconocimiento inicial al valor razonable con cambios en el valor razonable reconocido en los resultados.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, una entidad medirá los instrumentos financieros de la siguiente forma, sin deducir los costos de transacción en que pudiera incurrir en la venta u otro tipo de disposición; los instrumentos de deuda que cumplan las condiciones se medirán al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo.

e. Ingresos por servicios de asesoría

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en que se genera el pago. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles.

Los ingresos procedentes de los servicios se reconocen en función de la prestación de los mismos. Los ingresos se reconocen solamente hasta el límite del gasto incurrido que reúna las condiciones para ser recuperado.

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

Los ingresos provenientes de contratos de servicios se reconocen en la medida en que se presta el servicio.

f. Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias del ejercicio comprende al impuesto a la renta corriente. 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 provisión para impuesto a la renta se calcula utilizando la tasa del impuesto vigente para el año 2018 es del 25% y 2017 que es del 22% sobre la utilidad gravable (Véase Nota 7 y 11).

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>2018</u> <u>US\$</u>	<u>2017</u> <u>US\$</u>
Banco de la Producción	349	6.142

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 de 2018:

	<u>Porcentaje de Participación</u> <u>%</u>	<u>Valor Nominal</u> <u>US\$</u>	<u>2018</u>	
			<u>Valor Patrimonial proporcional (1)</u> <u>US\$</u>	<u>Valor en libros</u> <u>US\$</u>
			Fidser S.A.	99,88%
Fabián Ponce y Asociados Cía. Ltda.	99,99%	3.040	104.614	59.249
Pérez Ponce Inmobiliaria S.A.	99,88%	839	650.099	650.099
Total de inversiones (1)			1.066.531	971.964

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 2018:

	<u>31/12/2018</u> <u>US\$</u>
Saldo al 1 de enero de 2018	1.018.561
Deterioro de inversión en subsidiarias	(46.597)

Saldo al 31 de diciembre	<u>971.964</u>

Las subsidiarias antes indicadas tienen relación a través de accionistas y administración común. A este grupo económico pertenecen las compañías: Fidser 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 de 2018, se muestra a continuación:

	Fidser S.A.	Fabián Ponce y Asociados Cía. Ltda.	Pérez Ponce Inmobiliaria S.A.
Total activos	316.416	249.616	1.504.954
Total pasivos	(4.208)	(145.000)	(854.080)
	-----	-----	-----
Patrimonio de socios /accionistas	<u>312.208</u>	<u>104.616</u>	<u>650.874</u>
	-----	-----	-----
Ingresos	99.196	52.800	429.240
Costos y Gastos	(51.753)	(7.434)	(288.999)
	-----	-----	-----
Resultado integral del ejercicio	<u>47.443</u>	<u>45.366</u>	<u>140.241</u>

NOTA 6 - ACCIONISTAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un detalle de los saldos por pagar a los accionistas al 31 de diciembre de 2018 y 2017:

	<u>2018</u> <u>US\$</u>	<u>2017</u> <u>US\$</u>
<u>Cuentas por Cobrar</u>		
Pérez Ponce Inmobiliaria	361.530 1)	197.726
	-----	-----
<u>Cuentas por Pagar</u>		
<u>Accionistas</u>		
Diego Pérez	25.756	25.756
Edgar Acosta	46.870	46.870
María Rosa Guerra	7.718	7.718
Juan Manuel Marchan	51.310	51.310
Diego Palacios	26.908	26.908

NOTA 6 - ACCIONISTAS Y PARTES RELACIONADAS
(Continuación)

	<u>2018</u> <u>US\$</u>	<u>2017</u> <u>US\$</u>
Bruno Pineda	73.065	73.065
Juan Gabriel Reyes	48.650	48.650
	-----	-----
	280.277 2)	280.277
	-----	-----
<u>Partes relacionadas</u>		
Pérez Bustamante	4.104	-
Fabián Ponce y Asociados Cía. Ltda.	7.301	7.301
	-----	-----
	11.405	7.301
	-----	-----
Total	291.682	287.578
	=====	=====

- (1) Con fecha 19 de junio del 2018, PerezPonce Inmobiliaria S.A resuelve distribuir dividendos de la cuenta de utilidades acumuladas el valor de US\$164.804 a favor de INMORENT S.A. A la fecha de nuestra revisión se mantiene pendiente el cobro de dichos dividendos. Y la diferencia US\$196.726 Corresponde préstamo entregado para compras de oficinas en la ciudad de Guayaquil, valor que se liquidará durante el año 2019.
- (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 conforme a la liquidez de la compañía.

El 27 de mayo del 2015 mediante resolución N° NAC-DGERCGC15-00000455, el Servicio de Rentas Internas establece los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que dentro de un mismo periodo fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a tres millones de dólares deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas. Si tal monto es superior a los quince millones de dólares, dichos sujetos pasivos deberán presentar adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

De acuerdo a los requerimientos tributarios, INMORENT S.A., no está obligada a la presentación del Informe y Anexo de precios de transferencia y las transacciones efectuadas cumplen con el principio de plena competencia.

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 2018 y 2017:

NOTA 7 - IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE
(Continuación)

	<u>2018</u> <u>US\$</u>	<u>2017</u> <u>US\$</u>
Resultado integral del ejercicio	107.462	10.440
<u>Menos – Ingresos exentos:</u>		
Dividendos recibidos	(164.804)	(81.143)
	-----	-----
<u>Descripción</u>		
Base para impuesto a la renta	(57.342)	(70.703)
	-----	-----
22% Impuesto a la renta	-	-
	-----	-----
Anticipo Calculado (1)	6.608	7.312
	-----	-----
Rebaja del Saldo del Anticipo- Decreto Ejecutivo No. 210 (100%)	-	480
	-----	-----
Anticipo Reducido (Pago Definitivo)	<u>6.608</u>	<u>6.832</u>

- (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 2018 US\$ 6.608, se convierte en impuesto mínimo.

NOTA 8 - CAPITAL SUSCRITO

El capital suscrito de la compañía al 31 de diciembre de 2018, 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 2018 es el siguiente:

<u>Nombre de accionista</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>Número de Acciones</u>	<u>% de Participación</u>
Cevallos Jácome Jorge Washington	Ecuador	106	10,60%
Jijón Letort Rodrigo	Ecuador	105	10,50%
Salazar Borja Rodrigo	Ecuador	93	9,30%
Pérez Arteta Sebastián	Ecuador	85	8,50%
Ortiz García Pablo Esteban	Ecuador	75	7,50%
De la Torre Prado Julio Raúl	Ecuador	74	7,40%
Roldan Cobo Francisco José	Ecuador	73	7,30%
Pérez Arteta José María Carlos	Ecuador	71	7,10%
Reed Serrano Sandra	Ecuador	70	7,00%
Zaldumbide Serrano Jaime Patricio	Ecuador	53	5,30%
Rumazo Arcos José María	Ecuador	51	5,10%

NOTA 8 - CAPITAL SUSCRITO
(Continuación)

<u>Nombre de accionista</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>Número de Acciones</u>	<u>% de Participación</u>
Pérez Ordoñez Diego Andrés	Ecuador	26	2,60%
Pineda Cordeiro Bruno Mauricio	Ecuador	21	2,10%
Acosta Grijalva Edgar Alonso	Ecuador	21	2,10%
Pérez Gangotena Francisco Xavier	Ecuador	19	1,90%
Marchan Maldonado Juan Manuel	Ecuador	18	1,80%
Reyes Varea Juan Gabriel	Ecuador	18	1,80%
Palacios Brito Diego Miguel	Ecuador	14	1,40%
Guerra Durán María Rosa	Ecuador	7	0,70%
		1.000	100%

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



SEBASTIAN PEREZ ARTETA
GERENTE



MARGARITA MORETA
CONTADOR